Negotium Law Journal
Volume 2, Nomor 1, 2026
P-ISSN: xxxx-xxxx E-ISSN : xxxx-xxxx
Akses Terbuka: https://journal.negotium.id/NLJ

Kajian yuridis terhadap pelanggaran isi perjanjian yang dibuat notaris dalam sengketa perdata

Andi Muhammad Momang[1], Ainuddin [2], B Farhana Kurnia Lestari [3]
[1] Universitas Islam Al-Azhar
[2] Universitas Islam Al-Azhar
[3] Universitas Islam Al-Azhar

Korespondensi: andimomang2@gmail.com

Informasi Artikel
Riwayat artikel:
Diterima 18 Maret 2026
Direvisi 12 April 2026
Diterima 12 Mei 2026

Kata kunci:
akta otentik; wanprestasi; sengketa perdata; notaris; kekuatan pembuktian

ABSTRACT
Artikel ini mengkaji kualifikasi yuridis pelanggaran isi perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris dalam sengketa perdata serta menganalisis kekuatan pembuktian akta otentik ketika terjadi wanprestasi. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan orientasi kasus melalui penelaahan KUHPerdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, doktrin, serta penalaran putusan yang relevan dengan hukum perjanjian dan pembuktian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran isi perjanjian pada dasarnya merupakan persoalan pelaksanaan prestasi oleh para pihak, bukan serta-merta cacat atas akta itu sendiri. Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi prestasi, memenuhi tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, terlambat memenuhi prestasi, atau melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian. Sepanjang akta dibuat sesuai syarat formil yang ditentukan undang-undang, akta otentik tetap memiliki kekuatan pembuktian sempurna secara lahiriah, formal, dan material. Namun, apabila dalam pembuatannya terdapat pelanggaran ketentuan formil yang dapat dipertanggungjawabkan kepada notaris, akta dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau bahkan terancam batal. Artikel ini menegaskan bahwa akta otentik merupakan instrumen kepastian hukum, tetapi daya lindungnya sangat bergantung pada itikad baik dan kepatuhan para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian.

© 2026 Momang et al. Diterbitkan oleh Negotium Publisher. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Notaris menempati posisi sentral dalam lalu lintas hukum perdata karena berwenang membentuk alat bukti tertulis yang mempunyai daya pembuktian tinggi di muka pengadilan. Dalam praktik, kehadiran notaris dibutuhkan untuk menjamin agar hubungan hukum para pihak dituangkan secara pasti, tertib, dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. Ketika suatu perjanjian disusun dalam bentuk akta otentik, para pihak pada dasarnya sedang membangun kerangka kepastian mengenai identitas, tanggal, isi, serta kehendak hukum yang disepakati. (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Meski demikian, akta otentik tidak menutup kemungkinan lahirnya sengketa perdata. Sengketa justru sering muncul pada tahap pelaksanaan perjanjian, terutama ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan, menafsirkan klausul secara sepihak, atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan isi akta. Dalam konteks ini, penting dibedakan antara cacat pelaksanaan perjanjian oleh para pihak dan cacat formil pembentukan akta oleh notaris. Pembedaan tersebut menentukan apakah sengketa harus dikualifikasikan sebagai wanprestasi biasa, perbuatan melawan hukum, atau persoalan yang berdampak pada kekuatan pembuktian akta (Harahap, 2016).

Secara normatif, Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdata menempatkan perjanjian sebagai sumber hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban, sedangkan Pasal 1338 KUHPerdata memberi konsekuensi bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Karena itu, pelanggaran isi akta notaris pada dasarnya harus dibaca dalam kerangka asas pacta sunt

servanda, itikad baik, dan tanggung jawab atas ketidakpatuhan dalam pelaksanaan prestasi (Subekti, 2025; Pasal 1313, Pasal 1320, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Persoalan menjadi lebih kompleks apabila sengketa tidak hanya menyangkut wanprestasi, tetapi juga menyoal keabsahan atau kualitas pembuktian akta yang dibuat notaris. Akta otentik memang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, tetapi sifat tersebut tidak bersifat absolut. Jika syarat pembentukannya tidak dipenuhi, akta dapat kehilangan derajat keotentikannya dan turun menjadi akta di bawah tangan. Dari sinilah urgensi penelitian ini muncul, yaitu untuk menegaskan hubungan antara pelanggaran isi perjanjian, kualifikasi wanprestasi, dan kekuatan pembuktian akta notaris dalam sengketa perdata (Adjie, 2005).

Berangkat dari latar tersebut, artikel ini mengajukan dua fokus analisis. Pertama, bagaimana pelanggaran isi perjanjian dalam akta notaris dikualifikasikan sebagai wanprestasi dalam sengketa perdata. Kedua, bagaimana kekuatan pembuktian akta otentik dipertahankan atau justru terdegradasi ketika terjadi pelanggaran isi perjanjian maupun pelanggaran ketentuan formil pembuatan akta. Kontribusi artikel ini terletak pada penegasan batas antara tanggung jawab kontraktual para pihak dan tanggung jawab jabatan notaris sehingga penanganan sengketa tidak keliru meletakkan dasar tuntutannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menempatkan hukum sebagai norma atau kaidah yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Objek kajian difokuskan pada pengaturan tentang perjanjian, wanprestasi, akta otentik, serta jabatan notaris dalam sistem hukum Indonesia (Soekanto, 2015).

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah KUHPerdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Pendekatan konseptual digunakan untuk menguraikan konsep perjanjian, wanprestasi, akta otentik, serta kekuatan pembuktian. Adapun pendekatan kasus digunakan secara terbatas untuk membaca arah penalaran yudisial mengenai kedudukan akta otentik dalam sengketa perdata.

Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahan hukum sekunder berupa buku teks, artikel jurnal, dan pendapat para sarjana, serta bahan hukum tersier yang mendukung penelusuran konsep. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis dilakukan secara deskriptif-analitis dengan menafsirkan keterkaitan antar norma dan doktrin untuk menjawab rumusan masalah penelitian (Marzuki, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan perjanjian dalam akta notaris

Perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris merupakan perjanjian yang diberi bentuk otentik oleh pejabat umum yang berwenang. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata, suatu akta disebut otentik apabila dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Konsekuensinya, akta notaris tidak hanya membuktikan bahwa para pihak pernah menyatakan kehendaknya, tetapi juga membuktikan secara kuat identitas para pihak, tanggal, dan rumusan isi perjanjian (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam perspektif pembuktian perdata, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Doktrin membedakan kekuatan itu ke dalam kekuatan lahiriah, formal, dan material. Kekuatan lahiriah berkaitan dengan tampilan akta sebagai akta otentik; kekuatan formal menegaskan bahwa pernyataan yang tercantum benar-benar telah diterangkan di hadapan pejabat umum; sedangkan kekuatan material menyangkut kebenaran isi yang mengikat para pihak sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, dalam sengketa perdata, akta notaris lazim menjadi alat bukti utama (Subekti, 2008).

Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa fungsi utama notaris adalah menjamin legalitas formal dan kepastian perumusan kehendak para pihak, bukan menjamin bahwa para pihak pasti akan melaksanakan seluruh isi perjanjian secara sukarela setelah akta ditandatangani. Di titik inilah akta notaris harus dipahami sebagai instrumen kepastian dan pembuktian, sementara pelaksanaan prestasi tetap berada dalam ranah tanggung jawab kontraktual para pihak.

Pelanggaran isi perjanjian sebagai wanprestasi

Dalam hukum perjanjian, pelanggaran isi akta notaris pada prinsipnya dikualifikasikan sebagai wanprestasi apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan. Subekti menjelaskan bahwa wanprestasi dapat berupa empat bentuk, yaitu tidak melaksanakan apa yang disanggupi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melaksanakan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Kualifikasi ini tetap berlaku meskipun perjanjian dituangkan dalam akta otentik (Subekti, 2005).

Dengan demikian, ukuran wanprestasi tidak ditentukan oleh siapa yang membuat akta, melainkan oleh ada atau tidak adanya ketidakpatuhan terhadap klausul kontraktual yang telah disepakati secara sah. Jika pihak debitur tidak menyerahkan objek perjanjian, tidak membayar harga, terlambat memenuhi kewajiban, atau bertindak menyimpang dari pembatasan yang tertulis dalam akta, maka dasar gugatannya adalah cidera janji. Dalam posisi ini, akta notaris berfungsi untuk memudahkan pembuktian isi kewajiban yang dilanggar (Setiawan, 1999).

Akibat hukum wanprestasi dapat berupa tuntutan pemenuhan perjanjian, ganti rugi, pembatalan atau pemutusan perjanjian, serta peralihan risiko sesuai sifat hubungan hukumnya. Pemilihan petitum sangat bergantung pada karakter pelanggaran dan tujuan perlindungan hukum yang hendak dicapai oleh pihak yang dirugikan. Karena itu, analisis gugatan harus berangkat dari pembacaan cermat atas klausul dalam akta, bukan hanya dari narasi kerugian semata.

Peran dan batas tanggung jawab notaris

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan fungsi pelayanan hukum secara netral dan independen. Dalam pembuatan akta, notaris berkewajiban memastikan bahwa syarat-syarat subjektif dan objektif perjanjian terpenuhi, para pihak cakap bertindak, objek dan sebab perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, serta tata cara pembuatan akta memenuhi ketentuan perundang-undangan.

Akan tetapi, notaris bukan pihak dalam perjanjian. Oleh sebab itu, notaris pada prinsipnya tidak memikul tanggung jawab atas wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak setelah akta dibuat, kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa notaris melakukan pelanggaran jabatan yang berkontribusi terhadap lahirnya kerugian, misalnya memalsukan keterangan formal, tidak membacakan akta, tidak menghadirkan saksi ketika diwajibkan, atau menyalahi tata cara yang ditentukan undang-undang.

Pembedaan ini penting agar sengketa perdata tidak keliru menggeser persoalan utama. Jika inti persoalan adalah tidak dipenuhinya prestasi, maka dasar tanggung jawab berada pada pihak kontraktual. Sebaliknya, jika persoalannya terletak pada cacat formil pembentukan akta, maka analisis harus mengarah pada kedudukan akta dan tanggung jawab jabatan notaris.

Kekuatan pembuktian akta otentik dalam sengketa perdata

Akta otentik memiliki daya pembuktian yang mengikat hakim mengenai apa yang secara formal diterangkan atau disaksikan pejabat umum, selama tidak diajukan pembuktian lawan yang sah. Dalam praktik litigasi, hal ini memberi keuntungan yuridis yang signifikan bagi pihak yang mendasarkan gugatannya pada akta notaris, karena ruang perdebatan biasanya bergeser dari soal ada atau tidak adanya perjanjian menjadi soal ada atau tidak adanya pelanggaran terhadap isi perjanjian tersebut.

Meskipun begitu, kekuatan pembuktian akta otentik dapat terdegradasi apabila syarat formal pembuatannya dilanggar. Misalnya, jika akta tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang, tidak memenuhi bentuk yang ditentukan undang-undang, atau cacat pada prosedur esensial, maka akta dapat kehilangan sifat keotentikannya dan hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan. Dalam keadaan tertentu, pihak yang berkepentingan juga dapat menuntut pembatalan apabila terbukti terdapat cacat kehendak atau pelanggaran hukum yang serius (Hararap, 2016).

Dengan demikian, pelanggaran isi perjanjian tidak otomatis menghapus kekuatan pembuktian akta. Akta tetap berdiri sebagai alat bukti mengenai apa yang pernah disepakati, sedangkan persoalan wanprestasi dinilai dari pembandingan antara isi akta dan realisasi pelaksanaan prestasi. Akta baru kehilangan atau menurun kekuatan pembuktiannya apabila yang diserang adalah keotentikan atau validitas formalnya.

Implikasi yuridis bagi penyelesaian sengketa

Bagi praktik peradilan, pemisahan antara wanprestasi dan cacat akta mempunyai nilai strategis. Pertama, hakim dapat memetakan objek pembuktian secara lebih tepat: apakah yang harus dibuktikan

adalah ketidakpatuhan terhadap klausul atau cacat pembuatan akta. Kedua, para pihak dapat menyusun dasar gugatan dan petitum secara lebih terarah. Ketiga, notaris memperoleh batas perlindungan jabatan yang proporsional karena tidak setiap sengketa kontraktual dapat dibebankan kepadanya.

Dalam tataran praktis, para pihak yang membuat perjanjian melalui notaris perlu memperhatikan perumusan klausul secara tegas, mekanisme pelaksanaan prestasi, tenggat waktu, syarat batal, forum penyelesaian sengketa, dan sanksi apabila terjadi pelanggaran. Klausul yang jelas akan memperkecil ruang multiinterpretasi dan memudahkan hakim menguji telah atau belum terjadinya wanprestasi.

Di sisi lain, notaris perlu menjaga kepatuhan pada seluruh formalitas jabatan karena kualitas pembuktian akta sangat ditentukan oleh kebenaran prosedur pembentukannya. Kepastian hukum tidak cukup dibangun hanya oleh kehendak para pihak, tetapi juga oleh integritas prosedural pejabat umum yang menuangkan kehendak tersebut ke dalam akta (Adjie, 2015).

KESIMPULAN

Pelanggaran isi perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris pada dasarnya dikualifikasikan sebagai wanprestasi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan. Bentuknya dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi akta, terlambat melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Dalam posisi demikian, akta notaris berfungsi sebagai alat bukti utama untuk menunjukkan adanya hubungan hukum dan isi kewajiban para pihak. Akta otentik tetap memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material sepanjang dibuat sesuai ketentuan perundang-undangan. Karena itu, wanprestasi oleh para pihak tidak otomatis menurunkan kualitas pembuktian akta. Penurunan atau degradasi kekuatan pembuktian baru terjadi apabila terdapat pelanggaran ketentuan formil dalam pembentukan akta yang menyebabkan sifat keotentikannya cacat. Dengan demikian, penyelesaian sengketa harus secara tegas membedakan antara tanggung jawab kontraktual para pihak dan tanggung jawab jabatan notaris agar perlindungan hukum, kepastian hukum, dan penegakan hukum perdata berjalan secara tepat.

REFERENSI

Adjie, H. (2015). Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris. Refika Aditama.

Adjie, H. (2018). Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris. Refika Aditama.

Asikin, Z., & Wira Pria Suhartana, M. (2016). Pengantar Hukum Perusahaan. Kencana.

Harahap, M. Y. (1986). Segi-Segi Hukum Perjanjian. Alumni.

Harahap, M. Y. (2016). Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Sinar Grafika.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Khairandy, R. (2013). Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan. FH UII Press.

Marzuki, P. M. (2017). Penelitian Hukum. Kencana.

Mertokusumo, S. (2013). Hukum Acara Perdata Indonesia. Cahaya Atma Pustaka.

Patrik, P. (1994). Dasar-Dasar Hukum Perikatan. Mandar Maju.

Setiawan, R. (1999). Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bina Cipta.

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. RajaGrafindo Persada.

Subekti, R. (2005). Hukum Perjanjian. Intermasa.

Subekti, R. (2008). Hukum Pembuktian. Pradnya Paramita.

Tobing, G. H. S. L. (1999). Peraturan Jabatan Notaris. Erlangga.