

**ANALISIS HUKUM PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH MELALUI AKTA AUTENTIK GUNA MENCEGAH TERJADINYA
WANPRESTASI (STUDI PUTUSAN NOMOR 316/PDT.G/2023/PN MDN)**

Arnita Cahyani Sinaga¹, Rosdianto²

¹Hukum FH Universitas Prima Indonesia Medan

²Hukum FH Universitas Prima Indonesia Medan

[¹arnitacahyanisinaga22@gmail.com](mailto:arnitacahyanisinaga22@gmail.com)

ABSTRACT

This study aims to analyze the role of notaries in drafting land sale and purchase agreements in the form of authentic deeds to prevent breaches of contract. The research is motivated by the frequent occurrence of breach of contract disputes even though agreements have been made in the form of authentic deeds. This condition indicates that the evidentiary strength of authentic deeds has not fully guaranteed the effective implementation of agreements if the contractual clauses are not clearly and systematically formulated. This research uses a normative juridical method with statutory, case, and conceptual approaches. The data used are secondary data obtained through library research, including laws and regulations, books, journals, and the Medan District Court Decision Number 316/Pdt.G/2023/PN Mdn. The results of the study show that the role of a notary is not only administrative as a public official authorized to make authentic deeds, but also includes professional responsibility in drafting contractual clauses clearly, thoroughly, and systematically. In Decision Number 316/Pdt.G/2023/PN Mdn, the dispute arose due to the absence of clear provisions regarding the mechanism of payment verification, causing different interpretations between the parties. Therefore, notaries have a preventive function in minimizing potential disputes through the formulation of clauses capable of providing legal certainty and legal protection for the parties.

Keywords: Notary, Breach of Contract, Sale and Purchase Agreement, Authentic Deed, Legal Certainty.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam penyusunan perjanjian jual beli tanah dalam bentuk akta autentik guna mencegah terjadinya wanprestasi. Penelitian dilatarbelakangi oleh masih sering terjadinya sengketa wanprestasi meskipun perjanjian telah dibuat dalam bentuk akta autentik. Hal tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian akta autentik belum sepenuhnya mampu menjamin terlaksananya isi perjanjian secara efektif apabila klausula yang disusun tidak jelas dan tidak sistematis. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan,

pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran notaris tidak hanya bersifat administratif sebagai pejabat pembuat akta autentik, tetapi juga memiliki tanggung jawab profesional dalam merancang klausula perjanjian secara jelas, rinci, dan sistematis. Dalam Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn, sengketa timbul karena tidak adanya kejelasan mengenai mekanisme pembuktian pembayaran sehingga menimbulkan perbedaan penafsiran di antara para pihak. Oleh karena itu, notaris memiliki fungsi preventif dalam meminimalkan potensi sengketa melalui penyusunan klausula yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Notaris, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Akta Autentik, Kepastian Hukum.

A. Pendahuluan

Perjanjian merupakan dasar terbentuknya hubungan hukum antara para pihak dalam kehidupan masyarakat, khususnya dalam bidang keperdataan. Dalam praktiknya, perjanjian tidak hanya berfungsi sebagai bentuk kesepakatan, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

Dalam perkembangan praktik hukum perdata, berbagai bentuk perjanjian sering dituangkan dalam

akta autentik yang dibuat oleh notaris guna memperkuat pembuktian serta memberikan kepastian hukum. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Namun demikian, keberadaan akta autentik tidak selalu mampu mencegah terjadinya sengketa, khususnya sengketa wanprestasi.

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi, terlambat memenuhi kewajiban, atau melaksanakan kewajiban tidak sesuai dengan isi perjanjian. Sengketa wanprestasi masih sering terjadi dalam praktik jual

beli tanah karena adanya ketidakjelasan klausula perjanjian maupun lemahnya mekanisme pembuktian pelaksanaan kewajiban. Salah satu contoh perkara wanprestasi terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah. Dalam perkara tersebut, sengketa timbul akibat tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran oleh salah satu pihak sehingga menimbulkan perselisihan hukum. Perkara tersebut menunjukkan bahwa kejelasan klausula perjanjian menjadi faktor penting dalam menentukan efektivitas pelaksanaan suatu perjanjian.

Dalam konteks tersebut, notaris memiliki peranan strategis dalam merancang dan menyusun klausula perjanjian agar dapat memberikan kepastian hukum serta meminimalkan potensi sengketa. Notaris tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik, tetapi juga memastikan bahwa klausula yang disusun tidak menimbulkan multitafsir dan mampu mengantisipasi risiko hukum di kemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai wanprestasi, pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn, serta peranan notaris dalam mencegah terjadinya wanprestasi melalui penyusunan klausula perjanjian yang jelas dan sistematis.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang berfokus pada pengkajian norma hukum, peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris yang berkaitan dengan perjanjian, wanprestasi, dan akta autentik. Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor

316/Pdt.G/2023/PN Mdn. Sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan mengkaji teori hukum mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum, dan asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif dengan metode deduktif untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis sesuai dengan permasalahan penelitian.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Pengaturan Hukum Perjanjian dan Wanprestasi

Perjanjian dalam sistem hukum Indonesia diatur dalam Buku III KUHPerdota tentang perikatan. Keabsahan suatu perjanjian ditentukan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian memiliki kekuatan

mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam hukum perdata, wanprestasi dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan. Akibat hukum wanprestasi dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, maupun pemenuhan prestasi secara paksa.

Dalam perkara Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn, sengketa timbul karena adanya perselisihan mengenai pelunasan pembayaran dalam transaksi jual beli tanah. Meskipun perjanjian dibuat dalam bentuk akta autentik, sengketa tetap terjadi karena klausula mengenai mekanisme pembuktian pembayaran tidak dirumuskan secara rinci.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Majelis Hakim dalam putusan tersebut menitikberatkan pada pembuktian apakah kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh pihak tergugat. Hakim menilai bahwa pihak tergugat tidak mampu membuktikan secara sah bahwa sisa pembayaran

sebesar Rp200.000.000 telah dilunasi.

Hakim juga menegaskan bahwa beban pembuktian berada pada pihak yang mendalilkan suatu peristiwa hukum sesuai Pasal 163 HIR. Oleh karena itu, karena tergugat tidak mampu menunjukkan bukti pembayaran yang sah, maka hakim menyimpulkan bahwa telah terjadi wanprestasi.

Pertimbangan hakim menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian akta autentik tidak bersifat mutlak apabila tidak didukung oleh bukti pelaksanaan kewajiban secara nyata. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya bergantung pada bentuk formal akta, tetapi juga pada substansi klausula dan pelaksanaan kewajiban para pihak.

3. Peran Notaris dalam Mencegah Wanprestasi

Notaris memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum melalui penyusunan klausula perjanjian yang jelas dan sistematis. Dalam praktiknya, notaris tidak hanya berfungsi sebagai pejabat pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai pihak yang bertanggung jawab memastikan bahwa isi perjanjian tidak menimbulkan multitafsir.

Dalam perkara yang dianalisis, tidak adanya klausula yang mengatur secara rinci mengenai mekanisme pembuktian pembayaran menunjukkan belum optimalnya fungsi preventif notaris. Oleh karena itu, notaris seharusnya merumuskan klausula mengenai tata cara pembayaran, alat bukti pembayaran yang sah, batas waktu pelaksanaan kewajiban, serta sanksi apabila terjadi pelanggaran.

Perumusan klausula yang rinci dapat meminimalkan perbedaan penafsiran dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, peran preventif notaris sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam suatu perjanjian.

E. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum mengenai perjanjian dan wanprestasi dalam sistem hukum perdata Indonesia telah diatur dalam KUHPdata, khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata. Namun, keberadaan akta autentik tidak selalu mampu mencegah terjadinya sengketa apabila klausula perjanjian

tidak dirumuskan secara jelas dan rinci.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn, hakim menilai bahwa pihak tergugat tidak mampu membuktikan pelunasan pembayaran sebagaimana diperjanjikan sehingga dinyatakan melakukan wanprestasi. Pertimbangan hakim menunjukkan bahwa pembuktian materil memiliki peranan penting dalam menentukan ada atau tidaknya pelanggaran kontraktual.

Peran notaris dalam penyusunan perjanjian sangat penting sebagai upaya preventif guna mencegah terjadinya wanprestasi. Notaris harus mampu menyusun klausula secara jelas, sistematis, dan komprehensif agar memberikan kepastian hukum serta meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

J. Satrio. 1995. Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.

M. Yahya Harahap. 2017. Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.

Rachmadi Usman. 2012. Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik. Jakarta: Sinar Grafika.

Ridwan Khairandy. 2013. Hukum Kontrak Indonesia. Yogyakarta: FH UII Press.

Satjipto Rahardjo. 2006. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soerjono Soekanto. 2010. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.

Subekti. 2005. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

Sudikno Mertokusumo. 2009. Penemuan Hukum. Yogyakarta: Liberty.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Yudha Hernoko. 2019. Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Prenada Media.

Habib Adjie. 2009. Hukum Notaris Indonesia. Bandung: Refika Aditama.