

## **Analisis Kekuatan Pembuktian Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Yang Dilegalisir Notaris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

**Risma Anggraeni, Nova Monaya, Sudiman Sihotang.**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Djuanda, Bogor, Indonesia,  
[rismaanggraeni454@gmail.com](mailto:rismaanggraeni454@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Djuanda, Bogor, Indonesia, email:  
[novamonaya76@yahoo.com](mailto:novamonaya76@yahoo.com)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Djuanda, Bogor, Indonesia, email:  
[sudiman.sihotang@unida.ac.id](mailto:sudiman.sihotang@unida.ac.id)

### **ABSTRAK**

Jika perjanjian kredit rumah dilakukan tanpa melibatkan notaris, kemudian meminta legitimasi dikemudian hari, maka hal tersebut perlu dikaji dari sisi peraturan perundang-undangan karena perjanjian sudah dilakukan, sementara notaris belum terlibat sama sekali dalam perjanjian tersebut, sehingga untuk meminta legitimasinya perlu apakah bisa memberikan kekuatan hukum. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian menjadikan substansi peraturan perundang-undangan sebagai objek penelitian. Adapun objek kajian dalam penelitian ini adalah kekuatan pembuktian akta perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilegalisir notaris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan pengikatan kredit dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah menemukan perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan, terutama pada kredit pemilikan rumah subsidi atau FLPP karena minimnya biaya. Meskipun dibuat di bawah tangan, Notaris harus memastikan bahwa orang tersebut wajib hadir di hadapan Notaris kemudian dilengkapi dengan adanya foto, sidik jari dan dokumen yang lengkap. Sehingga menghasilkan penemuan baru agar masyarakat lebih paham mengenai kredit pemilikan rumah.

**Kata Kunci :** Pembuktian, Notaris, Kredit Pemilikan Rumah.

### **PENDAHULUAN**

Perjanjian adalah akad yang dibuat oleh lebih dari satu pihak untuk melaksanakan suatu kegiatan tertentu baik dalam kegiatan usaha, pinjam meminjam, maupun kegiatan lain. Dalam perjanjian terdapat hak dan kewajiban

yang harus ditunaikan. Perjanjian ini merupakan hukum yang mengikat kedua belah pihak.

Dalam perjanjian, para pihak memiliki hak yang sama, dan setiap orang harus memenuhi. Perjanjian yang dibuat tidak boleh dibatalkan oleh salah satu pihak, jika waktu yang telah ditentukan belum berakhir maka tidak boleh diakhiri oleh salah satu pihak, artinya perjanjian hanya dapat diakhiri atas kesepakatan bersama.

Setiap perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak harus dicatat atau dibuat secara tertulis sehingga dapat dibuktikan jika ada salah satu pihak wanprestasi atau inkar janji. Dengan dibuat secara tertulis, maka masing-masing pihak akan menggunakan sebagai dasar untuk mempertahankan haknya.

Perjanjian sebagaimana dimaksud dapat terjadi dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah. Perjanjian kredit kepemilikan rumah adalah perjanjian yang dilakukan oleh kreditur rumah dengan debitur rumah. Dalam perjanjian kredit rumah ini tentunya memuat identitas para pihak, hak dan kewajiban, jumlah cicilan yang akan dibayarkan, sanksi, serta kapan waktu perjanjian berakhir.

Perjanjian kredit biasanya dilakukan dibawah tangan atau hanya melibatkan pihak kredit dan pihak debitur, kemudian akan dilegalisir oleh notaris.

Hal ini tentunya menimbulkan persoalan apakah perjanjian yang dilakukan dibawah tangan memiliki kekuatan hukum. Karena dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku perjanjian harus dilakukan didepan notaris.

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditur rumah dengan debitur merupakan perjanjian bawah tangan yang hanya disepakati oleh kedua pihak tanpa melibatkan pihak notaris. Yang idealnya dalam perjanjian kredit rumah harus melibatkan kreditur, debitur, perwakilan bank, dan notaris. Masing-masing orang yang hadir memiliki kepentingan dan peran masing-masing. Kreditur hadir sebagai orang yang memberikan kredit perumahan sehingga dalam

perjanjian biasanya disebut pihak pertama, debitur hadir sebagai orang yang melakukan pembelian rumah dalam bentuk kredit, yang dalam perjanjian biasanya disebut sebagai pihak kedua, pihak perwakilan bank biasanya karena mensupport biaya pembangunan sehingga dalam perjanjian memiliki peran untuk menyetujui atau tidak, sementara notaris hadir untuk melegitimasi perjanjian yang dilakukan.

Dengan adanya perkembangan ekonomi yang tidak dapat dipisahkan dari aktivitas manusia yang selalu mengalami percepatan dan perubahan. Perubahan tersebut membawa perubahan dalam kehidupan manusia, membawa manusia bertransformasi dari masyarakat industri menjadi masyarakat informasi, yaitu masyarakat yang kehidupan dan kemajuannya sangat dipengaruhi oleh penguasaan informasi. Situasi ini memunculkan perubahan revolusioner atau perubahan mendasar yang melibatkan semua aspek kehidupan.<sup>1</sup>

Perjanjian yang dilakukan harus memenuhi syarat perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan sumber hukum perjanjian.<sup>2</sup> Begitu juga dalam perjanjian harus berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak.<sup>3</sup>

Jika perjanjian kredit rumah dilakukan tanpa melibatkan notaris, kemudian meminta legitimasi dikemudian hari, maka hal tersebut perlu dikaji dari sisi peraturan perundang-undangan karena perjanjian sudah dilakukan, sementara notaris belum terlibat sama sekali dalam perjanjian tersebut, sehingga untuk meminta legitimasinya perlu apakah bisa memberikan kekuatan hukum.

---

<sup>1</sup>Endeh Suhartini, *Legal Political Perspective Wage System to Realize Social Justice*, Journal of Morality and Legal Culture (JMLC), 1 (2), 2020, hlm. 123.

<sup>2</sup> Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Edisi 1 Cet-2 Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 99.

<sup>3</sup> Nurwidiatmo, *Kompilasi Bidang Hukum Tentang Leasing*, BPHN, Jakarta, 2011, hlm. 2

Persoalan ini perlu dikaji secara ilmiah dengan melakukan telaah pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menemukan kepastian hukum atas persoalan tersebut.

Berdasarkan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mengetahui Kekuatan Pembuktian Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Yang Dilegalisir Notaris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penelitian ini murni merupakan penelitian penulis dan bukan merupakan hasil karya orang lain, jika didalamnya terdapat karya, pendapat, atau hasil penelitian orang lain, maka pencantumannya dikutip sesuai kaidah pengutipan ilmiah yang berlaku dalam penulisan karya ilmiah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian menjadikan substansi peraturan perundang-undangan sebagai objek penelitian. Adapun objek kajian dalam penelitian ini adalah kekuatan pembuktian akta perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilegalisir notaris.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif deskriptif yaitu data yang dikumpulkan dideskripsikan sesuai dengan tingkat relevansinya dengan objek yang dikaji.

## **PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Pembuktian Akta Perjanjian Kredit di Bawah Tangan yang Dilegalisasi Oleh Notaris**

Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris memiliki

peran yang cukup penting dalam melegitimasi suatu perjanjian dalam bentuk akta autentik sehingga sewaktu-waktu bila diperlukan maka dapat digunakan sebagai bukti bahwa perjanjian pernah dilakukan dihadapan notaris dan dibuktikan dengan adanya akta.

Perjanjian bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang dan tanpa pedoman perjanjian yang baku.<sup>4</sup>

Dalam membuat perjanjian, terdapat perjanjian yang dibuat secara notariil dan di bawah tangan. Untuk akta di bawah tangan itu terdiri dari:

1. Akta dibawah tangan yang di legalisasi oleh Notaris;
2. Akta dibawah tangan yang di *waarmerking* oleh Notaris.

Untuk melegitimasi akta yang dibuat dibawah tangan yang disahkan oleh notaris, wajib ditandatangani, pada hari, tanggal itu, dan harus dibuat di hadapan notaris, kemudian didaftarkan pada buku khusus yang disediakan oleh notaris. Akta bawah tangan yang sudah dilegitimasi oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang berlaku sebagai akta yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian.

Prosedur legalisasi akta di bawah tangan sendiri belum diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Terdapat beberapa prosedur untuk melegitimasi akta yang dibuat di bawah tangan, yaitu:

1. harus dibuat di hadapan notaris dengan memuat bukti akta yang dibuat dibawah tangan dan harus ditanda tangani oleh notaris;
2. akta bawah tangan harus disahkan oleh seorang notaris dengan memberikan tanggal sesuai dengan dengan waktu penanda tangan tersebut;
3. harus didaftarkan dalam bukum khusus yang disediakan notaris.

Meskipun demikian terdapat beberapa perbedaan dalam legalisasi akta bawah tangan pada notaris, hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan

---

<sup>4</sup><https://media.neliti.com> diakses pada tanggal 13 Februari 2024 pukul 21.30 WIB

Cynthia Kania selaku Notaris dan PPAT, beliau menjelaskan prosedur pada saat melakukan legalisasi yaitu sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Setiap notaris wajib memeriksa identitas para pihak dengan mengecek KTP kedua pihak yang melakukan perjanjian;
2. Para pihak wajib hadir di hadapan notaris untuk melegitimasi akta yang dibuat di bawah tangan;
3. Notaris wajib membacakan dan menjelaskan kepada para pihak tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak;
4. Kedua belah pihak menandatangani perjanjian di hadapan notaris;
5. Notaris melegitimasi perjanjian para pihak dan mencatatkan dalam bukum khusus.

Lebih lanjut Cynthia Kania menjelaskan bahwa prosedur di atas kemungkinan berbeda dengan prosedur dalam melakukan legalisasi yang dilakukan oleh kantor notaris lain. Akan tetapi, pada umumnya terdapat kesamaan dalam hal pembacaan akta, dimana pembacaan akta itu memang harus dilakukan oleh notaris. Fungsi pembacaan sendiri yaitu agar notaris mengetahui bahwa akta yang akan dilegalisasi ini tidak bertentangan undang-undang.<sup>6</sup> Menurut Cynthia Kania, tujuan dari legalisasi atas penandatanganan akta dibawah tangan ialah sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Agar mendapat kepastian atas kebenaran tanda tangan yang ada dalam akta yang benar ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan;
2. Apabila suatu saat dibutuhkan sebagai alat bukti, maka akta yang dilegalisasi tersebut kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik.

---

<sup>5</sup>Cynthia Kania, Notaris dan PPAT Cynthia Kania, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bogor, wawancara pada tanggal 20 Desember 2023 pukul 10.15 WIB.

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 1-2

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 2

Akibatnya, akta yang dibuat notaris tersebut tidak memiliki kekuatan secara hukum sebagai dokumen pembuktian melainkan menjadi pembuktian akta di bawah tangan. Pembuktian akta di bawah tangan hanya dapat memiliki kekuatan hukum secara penuh jika mendapatkan pengakuan dari orang-orang/pihak-pihak yang turut menandatangani akta tersebut, ahli warisnya ataupun orang-orang yang mendapatkan hak mereka.

Sementara Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut:<sup>8</sup>

#### 1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Akta notaris merupakan akta autentik yang harus berbentuk lahiriah artinya harus berbentuk berkas yang nyata, artinya harus ada akta riil yang berwujud berkas. Setiap akta perjanjian harus disimpan rapih dan diarsipkan sehingga suatu saat dibutuhkan dapat ditunjukkan lahiriah sebagai akta autentik yang membuktikan bahwa pernah ada perjanjian yang dilakukan oleh para pihak di depan notaris.

Setiap bukti lahiriah yang ada pada notaris memiliki kekuatan pembuktian yang dapat mempertahankan hak seorang yang membuat perjanjian. Akta notaris memiliki kekuatan untuk mempertahankan hak seorang, oleh karena itu setiap akta notaris harus disimpan dan diarsipkan.

#### 2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta notaris merupakan akta yang memberikan kepastian bahwa suatu perjanjian pernah dibuat di hadapan notaris. Setiap akta notaris harus menyatakan bahwa perjanjian pernah dibuat di hadapan notaris, dilihat, disaksikan, didengar, dan dicatat oleh notaris.

---

<sup>8</sup>Felix Christian Adriano, *Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, *Premise Law Journal*, Vol. 9 Tahun 2015, hlm. 7-8

Setiap peristiwa hukum berupa perjanjian yang dibuat di hadapan notaris harus mampu dipertanggungjawabkan, notaris memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa perjanjian pernah dibuat di hadapannya. Karena notaris merupakan pejabat yang memperoleh kewenangan berdasarkan Undang-Undang Notaris, maka setiap perjanjian yang dibuat di hadapannya merupakan perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan suatu akta.

### 3. Kekuatan Pembuktian Materil

Setiap data yang tercantum dalam akta notaris merupakan data yang dapat dipercaya, setiap materi yang termuat dalam akta notaris merupakan data penting yang harus dilindungi, karena apa yang termuat dalam akta merupakan data yang dapat membuktikan secara sah untuk mempertahankan hak para pihak. Oleh karena itu setiap data yang dicantumkan dalam akta notaris harus merupakan data milik para pihak yang melakukan perjanjian, sehingga dapat dipertanggungjawabkan.

Ketiga kekuatan pembuktian tersebut menegaskan bahwa akta notaris memiliki kekuatan hukum dalam membuktikan suatu perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa data yang tersimpan di notaris memiliki kekuatan hukum yang dapat melegitimasi suatu perjanjian. Oleh karena sebaiknya setiap perjanjian harus dilakukan di hadapan notaris agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum.

Jika notaris harus melegitimasi suatu perjanjian yang dibuat di bawah tangan maka data perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat subjek dan objektif yang termuat dalam pasal 1320, sepanjang syarat tersebut terpenuhi, maka notaris boleh melegitimasi perjanjian tersebut.

Perjanjian di bawah tangan hanya mengikat pihak yang melaksanakannya, sehingga tidak mengikat notaris, hakim dan pihak lain yang berkepentingan namun tidak terlibat dalam perjanjian. Sehingga apabila disengketakan maka



hanya berlaku sebagai bukti permulaan.<sup>9</sup> Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku asas *pacta sun servanda* yaitu setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak, maka perjanjian tersebut berlaku dan mengikat keduanya seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi kedua pihak.

Kekuatan pembuktian materil akta di bawah tangan menurut Pasal 1875 KUHPerdara, oleh orang terhadap akta itu digunakan atau yang dapat dianggap diakui menurut undang-undang atau yang menandatangani ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat haknya dari orang tersebut, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik.<sup>10</sup> Demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 KUHPerdara untuk tulisan itu yang pada ayat (2) berbunyi “Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Dapat dikatakan bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris melainkan oleh para pihak yang mana di dalam akta tersebut berisikan mengenai perjanjian antara para pihak. Apabila suatu akta perjanjian di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta perjanjian di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai dengan Pasal 1875 KUHPerdara akta perjanjian di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, maka dapat diberikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

---

<sup>9</sup>Felix Christian Adriano, *Op.cit*, hlm. 10

<sup>10</sup><http://repo.unsrat.ac.id/292/1/Kekuatan-pembuktian-akta-di-bawah-tangan-yang-telah-memperoleh-legalitas-dari-notaris-lusy-> diakses pada tanggal 12 Oktober 2023 Pukul 21.55 WIB

Kekuatan pembuktian akta perjanjian kredit di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang hampir sama dengan akta otentik. Hal ini sebagaimana termuat di dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan bukti sempurna seperti akta otentik sepanjang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka sehingga memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.

## REFERENSI

### **Buku-Buku:**

- Aditya Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan dan Kewajiban*, Pelita Ilmu, Semarang, 2009
- D.Y. Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2015
- Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Tanpa Tahun
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Nurwidiatmo, *Kompilasi Bidang Hukum Tentang Leasing*, BPHN, Jakarta, 2011
- Patrik Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, FH Universitas Diponegoro, Semarang, 2008
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Sjaifurrachamn dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Edisi 1 Cet-2 Sinar Grafika, Jakarta, 2009

**Jurnal:**

Asep Hidayat, Martin Roestamy, dan Sudiman Sihotang, *Tinjauan Yuridis Hak Pembeli Kios Hasil Kerjasama Pembangunan Pasar Tradisional Dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) di Kabupaten Bogor*, Jurnal Hukum De'rechtsstaat, Volume 3 No. 1, Maret 2017

Endeh Suhartini, *Legal Political Perspective Wage System to Realize Social Justice*, Journal of Morality and Legal Culture (JMLC), 1 (2), 2020

Felix Christian Adriano, *Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, Premise Law Journal, Vol. 9 Tahun 2015

Martin Roestamy, *Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia*, Jurnal Hukum De'rechtsstaat, Volume 2 No. 2, September 2016

**Internet:**

<http://dunianotaris.com/prosedur-membuat-akta-di-notaris.php>, diakses pada tanggal 19 Oktober 2023 Pukul 22.45 WIB

<http://repo.unsrat.ac.id/292/1/Kekuatan-pembuktian-akta-di-bawah-tangan-yang-telah-memperoleh-legalitas-dari-notaris-lusy-> diakses pada tanggal 12 Oktober 2023 Pukul 21.55 WIB

<https://media.neliti.com> diakses pada tanggal 13 Februari 2024 pukul 21.30 WIB

**Wawancara:**

Cynthia Kania, Notaris dan PPAT Cynthia Kania, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bogor, wawancara pada tanggal 20 Desember 2023 pukul 10.15 WIB.