

TINJAUAN HUKUM TERHADAP LEGALITAS AKTA AUTENTIK DAN AKTA BAWAH TANGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TANAH DAN BANGUNAN

Puti Annisa Erwan, 21150016, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Humaniora, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Dharma Andalas

ABSTRAK

Penelitian ini membahas legalitas dan kekuatan pembuktian akta autentik serta akta di bawah tangan dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dalam praktik hukum perdata, akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pihak yang terlibat. Sebaliknya, akta di bawah tangan yang dibuat tanpa keterlibatan pejabat berwenang memiliki kelemahan dalam hal pembuktian, terutama jika terjadi sengketa hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan studi kasus. Sumber data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), peraturan terkait, serta literatur akademik yang membahas hukum notariat dan perjanjian perdata. Analisis dilakukan untuk mengkaji perbedaan legalitas antara kedua jenis akta, implikasi hukum bagi para pihak, serta dampak penggunaan akta di bawah tangan dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut. 1). Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dan akta autentik dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan. 2). Bagaimana implikasi hukum bagi para pihak jika perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dibandingkan dengan akta autentik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta autentik memiliki keunggulan dalam menjamin kepastian hukum, mengurangi potensi sengketa, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi para pihak. Sebaliknya, meskipun akta di bawah tangan lebih fleksibel dan mudah dibuat, dokumen ini memiliki risiko hukum yang lebih tinggi, terutama dalam hal pembuktian jika salah satu pihak menyangkal perjanjian yang telah dibuat. Dalam konteks hukum perdata, penggunaan akta autentik lebih dianjurkan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat serta meminimalisir kemungkinan sengketa di kemudian hari. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya penggunaan akta autentik dalam perjanjian sewa-menyewa, serta mendorong kebijakan yang lebih ketat terkait pengakuan dan pembuktian akta di bawah tangan.

Kata Kunci: Akta Autentik, Akta di Bawah Tangan, Kekuatan Pembuktian

*LEGAL REVIEW ON THE LEGALITY OF AUTHENTIC DEEDS AND UNDERHANDED DEEDS
ACCORDING TO LAW NO. 2 OF 2014 CONCERNING THE OFFICE OF NOTARY IN LAND
AND BUILDING RENTAL AGREEMENTS*

Puti Annisa Erwan, 21150016, *Faculty of Law, Social Sciences and Humanities Law Study
Program, Dharma Andalas University*

ABSTRACT

This study discusses the legality and evidentiary power of authentic deeds and private deeds in land and building lease agreements based on Law No. 2 of 2014 concerning the Position of Notary. In civil law practice, authentic deeds made by or before a notary have perfect evidentiary power, providing stronger legal certainty for the parties involved. On the other hand, private deeds made without the involvement of authorized officials have weaknesses in terms of evidence, especially in the event of a legal dispute. This study uses a normative legal method with a statutory approach and case studies. Data sources were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials, including the Civil Code (KUHPerdota), related regulations, and academic literature discussing notarial law and civil agreements. The analysis was conducted to examine the differences in legality between the two types of deeds, the legal implications for the parties, and the impact of using private deeds in land and building lease agreements. Based on the background that has been presented, this study aims to answer the following questions. 1). How is the evidentiary power of private deeds and authentic deeds in disputes over land and building lease agreements? 2). What are the legal implications for the parties if the land and building lease agreement is made in the form of a private deed compared to an authentic deed? The results of the study show that authentic deeds have advantages in ensuring legal certainty, reducing the potential for disputes, and providing better legal protection for the parties. On the other hand, although private deeds are more flexible and easier to make, this document has a higher legal risk, especially in terms of proof if one party denies the agreement that has been made. In the context of civil law, the use of authentic deeds is more recommended to provide stronger legal certainty and minimize the possibility of disputes in the future. This study is expected to contribute to increasing public understanding of the importance of using authentic deeds in lease agreements, as well as encouraging stricter policies regarding the recognition and proof of private deeds.

Keywords: *Authentic Deed, Private Deed, Evidentiary Power*