

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Rumah secara Notariil**

Undang-undang Jabatan Notaris mengatur mengenai tugas dan kewenangan notaris, karena notaris merupakan salah satu pejabat yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat. Pada era ini, setiap perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat akan selalu mengarah kepada notaris untuk menjamin kepastian hukum dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan UUJN, setiap notaris diwajibkan untuk memahami kewenangan dan kewajibannya sehingga notaris tidak melakukan larangan yang disebutkan dalam undang-undang dalam pelaksanaan tugas jabatannya.

Dalam melaksanakan tugasnya, notaris mempunyai kewenangan umum yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan tersebut meliputi notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.<sup>46</sup> Karena kewenangan tersebut maka muncul suatu hubungan hukum antara notaris dan kliennya dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli rumah. Notaris menghadapi masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkrit atau

---

<sup>46</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm 24.

peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas notaris, disinilah notaris melakukan penemuan hukum.

Penemuan hukum yang diterapkan oleh notaris dalam hal ini dengan menerapkan akta Perikatan Jual Beli tanah dan bangunan di dalam praktiknya sebelum dibuatkan Akta Jual Beli bukanlah suatu hal yang melanggar ketentuan perundang-undangan, sehingga Perikatan Jual Beli sah dipakai dalam praktik kenotriatan. Pembuatan akta Perikatan Jual Beli rumah dapat dilakukan dengan membuat akta di bawah tangan maupun akta otentik melalui perantara notaris. Peran notaris dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli yaitu membuat akta berdasarkan kesepakatan para pihak penghadap.<sup>47</sup> Dengan demikian, terdapat hubungan hukum antara para pihak penghadap dengan notaris yang ada dalam pemberian pelayanan jasa yang dilakukan notaris kepada para pihak penghadap. Pelayanan jasa tersebut diatur dalam kode etik jabatan Notaris dan Undang-undang Jabatan Notaris. Hubungan hukum para pihak penghadap dengan notaris merupakan hubungan dengan suatu karakter .<sup>48</sup>

- 1) Tidak perlu dibuat suatu perjanjian lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta.

---

<sup>47</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

<sup>48</sup> Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019.

- 2) Para pihak yang datang ke hadapan notaris, berkeyakinan bahwa notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis yang dimuat dalam akta otentik.
- 3) Hasil akhir dari tindakan notaris berdasarkan keinginan para pihak.
- 4) Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

Dari hubungan hukum antara para pihak penghadap dengan notaris, maka notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta mempunyai tanggung jawab besar atas isi akta yang dikeluarkannya. Notaris dalam memberikan jasanya bertanggungjawab kepada diri sendiri dan masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya notaris harus bekerja secara profesional karena memiliki integritas, intelektual dan moral sebagai bagian dari kehidupannya. Sedangkan bertanggungjawab kepada masyarakat artinya ketersediaannya untuk memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tidak membedakan antara pelayanan berbayar dan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu dan berdampak positif bagi masyarakat.

Notaris harus dapat bertanggungjawab dalam artian berani menanggung risiko yang akan timbul dari pelayanannya, oleh sebab itu notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan profesinya. Hal ini karena pembuatan akta oleh notaris merupakan akta otentik yang berkekuatan hukum sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak

beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Tanggung jawab notaris dalam menjalankan profesinya, lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan secara sah yang diberikan kepadanya, sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya. Tanggung Jawab notaris dalam Pasal 65 UUJN menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris. Selain itu, notaris dalam profesinya memiliki kekuasaan sendiri serta tanggung jawab khusus di dalam kode etik notaris. Kode etik profesi inilah yang memberikan dan menunjukkan arah bagi suatu profesi dalam menjalankan tugasnya sekaligus menjamin mutu moral profesi tersebut di dalam masyarakat.<sup>49</sup>

Pengertian kode etik dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “perkumpulan” berdasarkan keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk

---

<sup>49</sup> E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Yogyakarta, Kanisius, hlm 147.

didalamnya para pejabat sementara notaris, notaris pengganti dan notaris pengganti khusus.

Sebagai pejabat umum yang mengemban tugas mulia notaris diwajibkan untuk menjaga kepercayaan masyarakat dan negara. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus senantiasa bersikap profesional dan independen, terlebih notaris juga harus mempunyai moral yang baik sebagaimana terdapat dalam Pasal 3 angka 1 Kode Etik Notaris yang menyatakan bahwa notaris harus memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik. Selain itu notaris juga diwajibkan untuk bersikap jujur terhadap diri sendiri serta tidak mengejar materi untuk menjunjung harkat dan martabat notaris yang profesional, hal ini terdapat dalam Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris yang menyatakan bahwa notaris harus bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris, hal yang sama juga dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Dalam menjalankan jabatannya sehari-hari, notaris harus dapat bersikap profesional. Profesional adalah bekerja sesuai Standar Operasional Prosedural dari memulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat.

Menurut Notaris Wahyu Wiryono professional yang dimaksud adalah

.<sup>50</sup>

- 1) Sesuai dengan undang-undang dan kode etik
- 2) Bersikap kehati-hatian serta teliti
- 3) Tidak terpengaruh dan tidak memihak
- 4) Tidak memaksakan kehendak dan menghalalkan segala cara
- 5) Menguasai teknik dan tata cara pembuatan akta
- 6) Membuat akta sesuai dengan kenyataan sebenarnya
- 7) Membuat akta dalam waktu yang cepat dan tepat

Sebagai profesi yang mulia dan terhormat (*officium nobile*), notaris dalam menjalankan masa jabatannya juga harus memberikan pelayanan bagi orang yang tidak mampu, notaris diharapkan mampu menjalankan profesinya secara professional dan tidak semata-mata hanya untuk mencari keuntungan pada sebuah akta yang dibuatnya, hal ini dinyatakan dalam Pasal 3 angka 6 Kode Etik Notaris yakni notaris harus tetap mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara. Notaris tidak boleh membeda-bedakan status sosial maupun ekonomi para pihak penghadap sebagaimana diatur dalam Pasal 3 angka 16 Kode Etik Notaris bahwa notaris harus memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.

---

<sup>50</sup> Hasil Wawancara Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Januari 2019.

Sehubungan dengan pekerjaan notaris dalam membuat akta, terdapat tanggung jawab besar secara hukum yang ada pada notaris, karena notaris mendapatkan kewenangan dari negara untuk membuat serta mengesahkan akta tersebut. Pada prinsipnya, notaris dalam hal membuat akta Perikatan Jual Beli rumah notaris harus memperhatikan kualitas akta dan tetap berpegang teguh pada ketentuan perundang-undangan, maka dari itu dalam membuat suatu akta notaris harus mampu memperhatikan kedudukan para pihak dalam perjanjian yang dimana para pihak harus mendasari hal tersebut dengan itikad baik sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” tetapi sulit bagi notaris untuk benar-benar mengetahui itikad para penghadap, karena notaris hanya dapat melihat itikad baik para penghadap dengan kelengkapan dokumen yang diperlukan dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli rumah.<sup>51</sup> Apabila dokumen yang diperlukan asli dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, maka notaris menganggap bahwa para pihak sudah beritikad baik.<sup>52</sup>

Para pihak penghadap datang ke notaris sesuai dengan kehendaknya sendiri untuk minta dibuatkan akta otentik yang berisi perjanjian antara para pihak tersebut, kemudian notaris membuat akta otentik berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai dengan kewenangannya. Selama dokumen yang diperlukan untuk membuat akta Perikatan Jual Beli rumah dan apa yang

---

<sup>51</sup> Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019.

<sup>52</sup> Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019.

diterangkan oleh para pihak tidak melanggar undang-undang, maka notaris wajib untuk membuat akta tersebut. Terkecuali apabila para pihak yang akan membuat akta Perikatan Jual Beli rumah di hadapan notaris yang menurut keyakinannya melanggar Pasal 1337 KUHPerdara, dalam hal itu notaris wajib untuk menolak membuatnya.<sup>53</sup>

Apabila terdapat permasalahan dalam akta Perikatan Jual Beli rumah yang disebabkan oleh para pihak, misalnya dalam salah satu pihak ternyata tidak memberi keterangan dengan benar (keterangan palsu) mengenai obyek perjanjian yang menjadi unsur kesalahan dari para pihak penghadap, dalam hal ini notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya selama notaris telah melaksanakan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan telah memenuhi persyaratan dalam pembuatan akta, dan notaris tidak dapat dituntut atas perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Notaris hanya bertanggungjawab terhadap keterangan para pihak, dan tidak bertanggung jawab atas kebenaran dari materi yang disampaikan<sup>54</sup> untuk menghindari terjadinya konflik antara para pihak, notaris wajib meminta kepada para penghadap untuk melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli rumah, kelengkapan tersebut meliputi sertifikat asli mengenai kepemilikan rumah, KTP para pihak suami dan istri, NPWP, Kartu Keluarga, denah lokasi, dan Pajak Bumi

---

<sup>53</sup> Hasil Wawancara Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Januari 2019.

<sup>54</sup> Hasil Wawancara Notaris Ignatius Bayu Adji, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 19 Januari 2019.



Bangunan (PBB) yang sudah lunas selama lima tahun terakhir.<sup>55</sup> Secara pelaksanaannya, notaris juga harus melakukan pengecekan resmi sertifikat, harus melakukan plotting untuk sertifikat yang belum dikoordinat, harus memvalidasi pembayaran pajak penjual dan pembeli, kemudian baru dapat dilakukan balik nama.<sup>56</sup>

Notaris menuangkan keinginan atau kehendak para pihak ke dalam suatu akta sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, tanpa keinginan dari para pihak, notaris tidak akan pernah membuat akta.<sup>57</sup> Kewenangan notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah terbatas pada syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, dalam hal ini para pihak menghadap dengan berdasarkan kesepakatan datang kepada notaris untuk mengutarakan keinginannya dalam perjanjian yang akan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Notaris bukan sebagai pihak yang ada dalam akta otentik tersebut, peran notaris hanya membuat akta otentik untuk para pihak yang menghadapnya. Sepanjang notaris melaksanakan tugas jabatannya sesuai UUJN dan juga telah memenuhi semua tata cara serta persyaratan dalam pembuatan akta sesuai dengan undang-undang, terlebih apabila akta yang bersangkutan telah sesuai dengan keinginan para pihak yang menghadap notaris, maka notaris tidak dapat diikut sertakan dalam menanggung suatu akta

---

<sup>55</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

<sup>56</sup> Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019.

<sup>57</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

tersebut dan tidak mungkin ada tuntutan atas perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365KUHPerdota.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN mengenai badan akta yang memuat isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak berkepentingan, dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa notaris dalam melaksanakan tugasnya untuk membuat suatu akta Perikatan Jual Beli rumah harus berdasarkan keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang hadir dihadapan notaris.

Apabila terjadi permasalahan yang disebabkan oleh para pihak, para pihak bersangkutan yang berkewajiban mengatasi masalah tersebut, karena tugas notaris hanya mencatat apa yang para pihak katakan pada saat pembuatan akta yang berarti notaris terbebas dari kepentingan dalam isi akta.<sup>58</sup> Sesuai dengan pasal dalam akta Perikatan Jual Beli rumah yang dibuat oleh Notaris Edwin Rusdi yang menyatakan bahwa “Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya sebagai notaris, dan para pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.”<sup>59</sup>

Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang memutuskan bahwa “Notaris hanya berfungsi mencatatkan/menuliskan apa-

---

<sup>58</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

<sup>59</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak, dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya.” Kemudian setelah notaris mencatat keinginan para pihak yang dituangkan ke dalam akta, notaris wajib membacakan kembali isi akta beserta klausula-klausula yang diatur dalam akta Perikatan Jual Beli rumah kepada para pihak secara rinci. Notaris meminta kepada para pihak untuk menandatangani di setiap halaman akta untuk membuktikan bahwa para pihak sudah menyetujui klausula yang tercantum dalam akta. Apabila para pihak tidak ingin akta tersebut dibacakan, maka pada bagian akhir akta notaris diberikan keterangan mengenai tidak dibacakannya akta atas permintaan dari para pihak.

Tanggung jawab notaris hanya sebatas bentuk formil mengenai bentuk akta yang telah ditentukan dengan undang-undang serta bentuk materiil dengan terpenuhinya syarat sah sebuah akta, yaitu dengan dibuatkannya akta dihadapan pejabat, kehadiran para pihak dan saksi-saksi, dan pernyataan dari para pihak, karena akta tersebut merupakan akta para pihak (*patrij acte*). Dalam *patrij acte* semua yang terdapat dalam klausula akta yaitu berdasarkan keinginan para pihak, notaris tidak bisa ikut campur terhadap isi akta, tetapi notaris wajib untuk menjaga kepentingan para pihak agar tetap terpenuhi, maka dari itu notaris hanya berperan untuk memberikan edukasi dan penyuluhan hukum atas konsekuensi akta yang diinginkan para pihak agar para pihak mendapat pemahaman mengenai tata cara dan konsekuensi akta Perikatan Jual Beli rumah yang akan dibuatnya nanti sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (2)

huruf e UUJN menyatakan bahwa “Notaris berwenang dalam memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”.

Apabila akta yang dibuat notaris dipermasalahkan oleh para pihak dikemudian hari, langkah yang dapat dilakukan oleh para pihak adalah :<sup>60</sup>

- 1) Para pihak datang bersama-sama ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, akta yang telah dibatalkan sudah tidak dapat mengikat para pihak, dan para pihak harus menanggung segala resiko dari pembatalan tersebut.
- 2) Apabila tidak terjadi kesepakatan antara para pihak untuk membatalkan akta tersebut, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya untuk menurunkan kekuatan akta notaris menjadi akta di bawah tangan, setelah itu hakim yang memeriksa gugatan tersebut menentukan apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung dari pembuktian dan penilaian hakim.
- 3) Apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh akta notaris, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada notaris, dengan syarat penggugat harus dapat membuktikan bahwa ia mengalami kerugian yang berakibat langsung dari akta notaris dan apa saja yang dilanggar oleh notaris atas akta yang dibuatnya.

Pembatalan dengan cara ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420 K/Sip/1978 tanggal 1 Mei 1979 yang

---

<sup>60</sup> Hasil Wawancara Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Januari 2019.

menyatakan bahwa hanya para pihak bersangkutan yang dapat membatalkan suatu akta notaris, bahkan pengadilan sekalipun tidak dapat membatalkan suatu akta notaris, pengadilan hanya dapat menyatakan akta notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kecuali apabila terdapat oknum notaris yang melakukan kesalahan, seperti notaris lalai dan kurang berhati-hati dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah, baik disengaja maupun tidak disengaja yang membuat salah satu pihak memanfaatkan celah untuk mencari keuntungan dan merugikan pihak lainnya. Apabila akta tersebut mengandung cacat hukum yang dapat merugikan kliennya, hal ini mengakibatkan suatu akta yang dibuat notaris tersebut dinyatakan batal demi hukum. Notaris harus mempertanggungjawabkan akta yang dibuatnya sekalipun notaris tersebut telah purna bakti.<sup>61</sup>

Mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegting, terdapat 2 (dua) teori yang melandasinya yaitu :<sup>62</sup>

- 1) Teori *fautes personalles* yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services* yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Dalam teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.

---

<sup>61</sup> Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya", *Lex Renaissance*, No. 1 Vol. 2 (Januari 2017) : 147-161, hlm 156.

<sup>62</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm 49.

Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Tidak ada notaris yang mempunyai kebal hukum. Kinerja seorang notaris yang mempunyai kuantitas tinggi tidak menutup kemungkinan terjadinya pelanggaran-pelanggaran dalam pembuatan akta.<sup>63</sup> Pasal 84 UUJN menjelaskan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap kewenangan dan kewajibannya, pada akhirnya akan menimbulkan pertanggungjawaban bagi pengemban profesi tersebut, antara lain .<sup>64</sup>

#### 1) Pertanggungjawaban Administrasi Notaris

Tanggung jawab notaris secara administrasi dilihat dari UUJN yang sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Selain membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggungjawab

---

<sup>63</sup> Emei Dwinanarhati Setiamandani, "Implikasi Yuridis Pemalsuan Identitas Diri Penghadap dalam Pembuatan Akta Oteentik dan Tanggung Jawab Notaris" *Hukum Student Journal UB*, (2015), hlm 7.

<sup>64</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*

untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Tanggung jawab administrasi notaris akan muncul ketika kewajiban-kewajiban notaris tidak diindahkan sebagaimana mestinya.

Pertanggungjawaban notaris secara administrasi dapat dimintakan melalui lembaga atau organisasi notaris, berbeda dengan pertanggungjawaban perdata maupun pidana yang harus dilakukan melalui pengadilan, walaupun kemudian amar putusan pengadilan dapat meneruskan kepada organisasi notaris untuk menindaklanjuti putusan yang telah dikeluarkan oleh pengadilan

Akta Otentik dapat dikualifikasi telah melanggar syarat administrasi, apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38, 39, 40 UUJN.

Tanggung jawab kekuatan mengikat kode etik notaris dalam pembuatan akta notaris adalah mewajibkan notaris mematuhi semua ketentuan kode etik dan mengenakan sanksi administratif apabila notaris melanggar ketentuan kode etik.<sup>65</sup> Sanksi administratif dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- a) Sanksi *Reparatif* adalah sanksi yang ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Sanksi tersebut dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap atau

---

<sup>65</sup> Nur Fauzia, "Tanggung Jawab Kekuatan Mengikat Kode Etik Notaris dalam Pembuatan Akta-Akta Notaris di Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat", *Jurnal Ilmiah Unbari*, No. 1 Vol. 16, (2016), hlm 85.

tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan.

- b) Sanksi *Punitif* adalah sanksi yang bersifat menghukum, sanksi ini merupakan beban tambahan. Sanksi hukuman tergolong kedalam pembalasan dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin pelanggar lainnya. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi teguran keras.
- c) Sanksi *Regresif* adalah sanksi sebagai reaksi atas suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenar-benarnya sebelum putusan hakim diambil.

## 2) Pertanggungjawaban Perdata Notaris

Dalam KUHPperdata, tanggung jawab hukum yang muncul akibat perbuatan melawan hukum adalah :

- a) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPperdata.
- b) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUHPperdata.
- c) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1367 KUHPperdata.



Sebagai bentuk pertanggungjawaban notaris dalam hukum keperdataan, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” oleh karena itu notaris dikenakan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga sebagai akibat yang akan diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.

Notaris yang tidak mau menjalankan tanggung jawabnya secara perdata untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga yang timbul setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dinyatakan pailit, dan atas dasar itu notaris tersebut dapat diberhentikan sementara waktu sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 9 UUJN. Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, karena :

- a) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran hutang.
- b) Berada dibawah pengampuan.
- c) Melakukan perbuatan tercela.
- d) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.
- e) Sedang menjalani masa penahanan.

### 3) Pertanggungjawaban Pidana Notaris

Pertanggungjawaban secara pidana umumnya tidak dapat dipisahkan dari pemberian sanksi yang akan dijatuhkan akibat perbuatan

tersebut. Bentuk tanggung jawab seorang notaris dalam bidang hukum pidana, sebagaimana praktek peradilan pada umumnya, meliputi 3 (tiga) bentuk tanggung jawab, yaitu :

- a) Tanggung jawab selaku tersangka, terdakwa dan terpidana.
- b) Tanggung jawab selaku saksi.
- c) Tanggung jawab sebagai tenaga ahli dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan di sidang pengadilan.

Menurut Widyatmoko, untuk menindak notaris nakal seharusnya UUJN memuat ketentuan pidana khusus apabila notaris melanggar jabatan. Baik itu pidananya berupa denda, kurungan atau penjara. Sebab notaris bertugas membuat akta. Dengan akta notaris tersebut, bisa menyebabkan seseorang kehilangan hak. Apabila hak seseorang hilang, akan merugikan masyarakat, karena itulah perilaku notaris perlu di awasi.<sup>66</sup>

Secara umum terdapat beberapa tindak pidana yang sering dilakukan notaris dalam menjalankan jabatannya, antara lain :

- a) Tindak pidana tentang pemalsuan surat sebagaimana terdapat dalam Pasal 263 KUHP ayat (1), (2) dan Pasal 264, 266 KUHP.
- b) Tindak pidana tentang penggelapan sebagaimana terdapat dalam Pasal 372 KUHP.
- c) Tindak pidana tentang penipuan sebagaimana terdapat dalam Pasal 378 KUHP.

---

<sup>66</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm 78.

Akta yang telah dibuat oleh notaris apabila memuat unsur dalam tindak pidana, menimbulkan kerugian yang diderita bagi para pihak maupun pihak lain, serta berdasarkan bukti-bukti permulaan yang cukup, maka notaris patut diduga telah melakukan dan turut serta dalam melakukan atau membantu suatu tindak pidana berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan Pasal 15 UUJN.

Mekanisme dalam pemenuhan tanggung jawab pidana terhadap tindak pidana yang dilakukan oleh notaris dalam jabatannya dilakukan dengan memperhatikan surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 342/86 tertanggal 12 April 1986 dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor M.03.PR.03.10 Tahun 2007, namun sejak UUJN diundangkan, pengaturan mengenai tata cara pengambilan minuta dan pemanggilan notaris diatur dalam Pasal 66 Undang-Undang tersebut.

#### 4) Pertanggungjawaban Kode Etik Notaris

Hubungan profesi notaris dengan organisasi notaris diatur melalui kode etik Notaris. Keberadaan kode etik merupakan konsekuensi dari suatu pekerjaan yang disebut profesi. Terdapat hubungan antara kode etik notaris dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagaimana terdapat dalam Pasal 4 UUJN mengenai sumpah jabatan yang menyatakan bahwa “(1) Sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. (2) Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) berbunyi sebagai berikut : Saya bersumpah/berjanji bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Adanya hubungan antara kode etik notaris dengan Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan arti terhadap esensi profesi Notaris itu sendiri. UUJN dan kode etik notaris menghendaki agar notaris mendapat acuan dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, jadi notaris selain harus tunduk kepada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayani. Apabila notaris yang mengabaikan keluhuran dari martabat jabatannya selain dapat dikenakan sanksi moril, ditegur atau dipecat dari keanggotaan profesinya, juga dapat dipecat dari jabatannya sebagai notaris.

## **B. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Klausula Penghukuman pada Akta Perikatan Jual Beli Rumah secara Notariil**

Jual Beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan yang terdapat dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang termuat dalam UUPA yang berlaku adalah hukum adat, sehingga jual beli hak atas tanah yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang. Dalam hal jual beli hak atas tanah, setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Dalam praktiknya, Jual Beli hak atas tanah muncul beberapa permasalahan seperti pihak pembeli tidak dapat membayar dengan lunas objek yang sudah disepakati, atau pihak penjual masih mengurus sertifikat-sertifikat hak atas tanahnya di Badan Pertanahan Nasional, hal tersebut dalam pelaksanaannya dapat menghambat jual beli hak atas tanah sesuai dengan UUPA dan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Agar administrasi dalam bidang pertanahan dapat berjalan dengan tertib dan lancar, dari hal tersebut maka timbullah pengembangan dari jual beli hak atas tanah yang berupa Perikatan Jual Beli.

Perikatan Jual Beli merupakan suatu terobosan hukum yang dipakai para pihak yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Notaris", *Hukum Student Journal UB*, (2015), hlm 9.

Fungsi pembuatan akta Perikatan Jual Beli adalah sebagai langkah awal untuk mengikat para pihak penjual dan pembeli serta sebagai penjamin bahwa pihak pembeli akan menjadi pemilik dari hak atas tanah yang dibelinya, tetapi untuk dapat balik nama atas kepemilikan dalam sertifikat tetap diperlukan tindakan pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut PP Nomor 37 Tahun 1998 pejabat yang berwenang dalam hal peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Notaris Tabitha Sri Jeany, Praktek pembuatan Perikatan Jual Beli rumah dilakukan apabila :<sup>68</sup>

- 1) Terjadi kesepakatan jual beli rumah antara penjual dan pembeli. Pada saat terjadi kesepakatan, pihak pembeli belum mempunyai uang yang cukup dan ingin membayar secara angsuran, kemudian untuk memperkuat dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, maka dibuatkanlah akta Perikatan Jual Beli dan akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) apabila pihak pembeli telah melunasi kekurangan pembayaran harga rumah.
- 2) Terjadi kesepakatan jual beli rumah antara penjual dan pembeli. Pada saat terjadi kesepakatan, status rumah masih dalam proses pendaftaran nama penjual, kemudian untuk memperkuat dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, maka dibuatkanlah akta Perikatan Jual Beli dan akan

---

<sup>68</sup> Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019.

dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) apabila status rumah sudah terdaftar atas nama penjual.

- 3) Terjadi kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli. Status tanah sudah terdaftar atas nama penjual dan tidak dibebani oleh jaminan apapun, harga rumah sudah dibayar lunas oleh pembeli, disamping dibuatkannya akta Perikatan Jual Beli, pihak pembeli juga meminta Surat Kuasa Menjual yang juga dibuat secara notariil.

Kewenangan notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah diatur dalam UUJN, dalam kewenangannya notaris dalam membuat akta otentik berada dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”, kemudian selain berwenang membuat akta otentik, Pasal 15 ayat (2) UUJN menyatakan bahwa notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan
- g. Membuat akta risalah lelang.

Terdapat perluasan kewenangan notaris seperti yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) butir f UUJN yakni kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam hal ini, kewenangan notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah berguna untuk menciptakan suatu hubungan hukum antara calon penjual dengan calon pembeli, hubungan hukum tersebut mempunyai kriteria masing-masing dan akan menimbulkan perjanjian diantara mereka. Di dalam akta Perikatan Jual Beli rumah yang dibuat di hadapan notaris, para pihak juga dapat memperoleh perlindungan hukum atas kepastian transaksi jual beli rumah tersebut, karena dalam hal ini suatu akta Perikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan atau oleh seorang notaris dapat dikatakan suatu akta notariil yang bersifat otentik, menurut Pasal 1868 KUHPerdara yang dimaksud dengan akta otentik adalah “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalamnya oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya.”

Sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah, notaris sangat berperan untuk mencarikan upaya agar perjanjian



jual beli dapat dilaksanakan dengan tidak mengurangi nilai atau harkat dari akta yang dimaksud yang artinya tetap bernilai jual beli yang berarti terjadi penyerahan dari penjual kepada pembeli dengan transaksi tunai, maka dari itu notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah harus benar-benar dapat menentukan hak dan kewajiban para pihak secara seimbang, karena dalam pelaksanaan Perikatan Jual Beli harus berdasarkan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” yang dalam pasal tersebut mengandung asas kebebasan berkontrak yaitu setiap orang bebas mengadakan perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isi, nama dan pada siapa perjanjian itu ditunjukkan.

Hal ini berkenaan dengan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyebutkan bahwa :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Pasal 1320 KUHPdata di atas terdapat kekuatan hukum dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli, diantaranya :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam Perikatan Jual Beli, para pihak telah saling sepakat untuk membuat akta Perikatan Jual Beli hak atas tanah di hadapan notaris, serta

sepakat mengenai hal-hal yang menjadi pokok yang dituangkan dalam akta Perikatan Jual Beli tersebut. Hal ini terlihat dari pernyataan-pernyataan yang dituangkan dalam akta Perikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris Edwin Rusdi, yang menyatakan bahwa pihak pertama terlebih dahulu menerangkan bahwa terhadap sertifikat tersebut saat ini sedang di jaminkan pada bank, dan selanjutnya terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan pihak kedua telah mengetahui bahwa obyek tanah belum diserahkan secara nyata kepada pihak kedua dan sedang dalam penjaminan di bank dan akan dibeli oleh pihak kedua dengan harga yang telah disepakati.<sup>69</sup>

Dari pernyataan di atas dapat dilihat bahwa para pihak telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam sebuah akta Perikatan Jual Beli dimana pihak pertama berniat hendak menjual tanahnya dengan harga yang telah ditentukan, kemudian pihak kedua bersedia membeli tanahnya dengan harga yang telah ditetapkan sesuai dengan syarat dan kondisi yang telah ditentukan.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan disini mengandung arti bahwa dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli, para pihak yang terlibat baik pihak penjual maupun pihak pembeli telah cakap hukum atau dengan kata lain para pihak telah dewasa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>69</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam hal ini maksudnya adalah obyek dari perjanjian tersebut yaitu obyek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam akta Perikatan Jual Beli hak atas tanah harus jelas.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal maksudnya adalah dalam akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris tidak boleh ada unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, norma dan kesusilaan, meskipun dalam prakteknya perjanjian ini hanya sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya perjanjian jual beli hak milik atas tanah.

Dapat diketahui bahwa terdapat kekuatan hukum dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli sehingga dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu akta Perikatan Jual Beli tersebut bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak selayaknya Undang-Undang, tetapi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidak dapat ditafsirkan oleh para pihak dengan baik. Seolah-olah para pihak dapat membuat suatu perjanjian mengenai apapun sesuai dengan kehendak kedua pihak tersebut, padahal dalam membuat suatu kesepakatan para pihak tidak boleh membuat perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara harus tetap pada batas-batasnya. Hal ini disebabkan karena kesusilaan dan hukum tidak dapat dipisahkan satu sama lain sebagaimana dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Suatu sebab terlarang

apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”

Perikatan Jual Beli rumah dalam pelaksanaannya senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan salah satu pihak melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Untuk menghindari hal tersebut, maka notaris berwenang untuk mencantumkan klausula penghukuman atas konsekuensi akta berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>70</sup>

Menurut Notaris Edwin Rusdi klausula penghukuman adalah klausula penegasan yang mengharuskan pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam sebuah akta yang berisi perjanjian yang sudah disepakati.<sup>71</sup> Klausula penghukuman dapat menjamin kepastian hukum para pihak mengenai hak dan kewajibannya, serta dapat menjamin perlindungan hukum bagi para pihak, maka dari itu pihak yang menderita kerugian dapat menggugat salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Kewenangan notaris dalam membuat klausula penghukuman harus disepakati dengan kedua belah pihak yang berhadapan tidak boleh berat sebelah (*unconscionable*) atau menyalahgunakan kedudukan pihak yang lebih kuat (*misbruik van omstandigheden*).

Perikatan Jual Beli rumah dalam praktiknya timbul beberapa permasalahan, seperti pembeli yang membeli rumah secara angsuran kepada

---

<sup>70</sup> Hasil Wawancara Notaris Ignatius Bayu Adji, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 19 Januari 2019.

<sup>71</sup> Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

*developer* selaku penjual, kemudian ditengah perjanjian itu berjalan pihak pembeli tidak dapat membayar angsuran rumah yang ia beli, karena hal itulah timbul masalah dimana pihak pembeli terlambat untuk melunasi harga jual beli rumah yang sudah diperjanjikan sehingga penjual mendapatkan kerugian dan tidak memperoleh haknya untuk menerima uang angsuran dari pembeli. Untuk melindungi *developer* selaku penjual, untuk itu di dalam akta Perikatan Jual Beli di hadapan notaris sangat penting dicantumkan klausula penghukuman berupa sanksi-sanksi terhadap para pihak mengenai hak dan kewajibannya. Klausula Penghukuman yang ditunjukkan kepada pembeli dalam akta notaris biasanya terdapat kalimat “Dengan ketentuan apabila pihak kedua tidak dapat membayar pada tanggal tersebut, maka perjanjian Perikatan jual beli ini batal, dan uang yang sudah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama tidak dapat dikembalikan (hangus).”<sup>72</sup>

Klausula penghukuman juga dapat melindungi pihak pembeli dari penjual nakal, misalnya *developer* selaku penjual rumah terlambat untuk menyelesaikan bangunan, bangunan yang ia bangun tidak selesai, legalitas bangunannya tidak ada, atau bahkan ada juga yang pembangunannya dialihkan kepada pihak lain yang membuat pembeli kehilangan uang yang telah diserahkan. Dalam hal ini, pelaku usaha yang melakukan ingkar janji atau wanprestasi harus mengembalikan uang pembeli yang telah diserahkan bersama ganti kerugiannya sebagaimana dalam akta notaris dituliskan bahwa

---

<sup>72</sup> Hasil Wawancara Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Januari 2019.

“Apabila ketentuan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh pihak pertama maka perikatan jual beli dengan sendirinya menjadi batal demi hukum. Pihak pertama wajib menyerahkan kembali jumlah uang yang telah diterimanya beserta ganti kerugian yang diderita oleh pihak kedua.”<sup>73</sup>

Akta Perikatan Jual Beli rumah dengan di hadapan notaris, merupakan perjanjian timbal balik dimana para pihak memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan prestasi. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dapat disimpulkan bahwa dalam undang-undang telah menetapkan dalam suatu perjanjian timbal balik antara para pihak terdapat syarat pembatalan atau biasa dikenal dengan klausula penghukuman dalam akta perjanjian yang dibuat di hadapan notaris.

Pasal 1267 KUHPerdara juga menyebutkan mengenai upaya yang dapat dilakukan yaitu, dengan memaksakan pihak untuk memenuhi perjanjian atau membatalkan perjanjian disertai dengan biaya ganti rugi dan bunga, tetapi untuk memenuhi syarat batal tersebut yakni harus ada :

- a. Perjanjian timbal balik.
- b. Wanprestasi oleh salah satu pihak.
- c. Melalui perantara hakim.

---

<sup>73</sup> Hasil Wawancara Notaris Ignatius Bayu Adji, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 19 Januari 2019.

Upaya tersebut bertujuan agar kedua belah pihak kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian diadakan, dalam hal ini para pihak harus bersama-sama mengembalikan apabila salah satu pihak telah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang.<sup>74</sup> Langkah hukum yang dapat dilakukan para pihak, apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji atau wanprestasi atas Perikatan Jual Beli rumah telah diatur menurut ketentuan ganti rugi dalam KUHPerdara pada dasarnya tidak jauh berbeda antara ganti rugi karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum, hanya saja pada perbuatan melawan hukum dikenakan adanya ganti rugi immaterial. Ganti rugi immaterial tidak dapat ternilai dan tidak dapat ditentukan dalam KUHPerdara mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum.

Dalam konteks akta Perikatan Jual Beli di hadapan notaris, dimungkinkan untuk dibuat suatu perjanjian dengan klausula yang berisi penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian. Seperti yang tertulis dalam buku Yahya Harahap yang menyatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk mengkonstatir atau menentukan apa yang terjadi sesuai dengan fakta dihadapannya untuk meluruskan isi akta otentik yang lebih layak.<sup>75</sup> Pernyataan tersebut mendukung bahwa notaris berwenang untuk membuat klausula penghukuman dalam akta Perikatan Jual Beli rumah yang berguna untuk mencegah terjadinya pihak yang melakukan ingkar janji

---

<sup>74</sup> Wanda Lucia, "Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Terkait Dengan Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Cicilan", *Premise Law Journal*, No. 2 Vol. 1, (2013), hlm 13.

<sup>75</sup> Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm 573.

atau wanprestasi serta berguna untuk melindungi pihak yang dirugikan, karena pada dasarnya dalam sebuah perjanjian para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya sebagaimana dianut asas *pacta sunservanda* yang tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyebutkan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”.

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2423 K/Pdt/1986 tanggal 26 September 1987 yang menyatakan bahwa dalam hal kebebasan berkontrak, Mahkamah Agung mengakui bahwa implementasi asas itu mencakup pula hak untuk mencantumkan klausula penghukuman bilamana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, penulis menyimpulkan bahwa kewenangan notaris dalam mencantumkan klausula penghukuman dalam akta Perikatan Jual Beli rumah tersebut dapat menunjukkan penerapan kepastian hukum, karena hal itu didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdota yang terdapat syarat sah suatu perjanjian, dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang memuat adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian, karena dalam hal ini klausula penghukuman adalah kesepakatan para pihak dalam menentukan yang dituangkan dalam akta notaris. Dengan adanya klausula penghukuman tersebut dapat tercakup juga nilai-nilai keadilan terutama bagi pihak yang dirugikan dan bisa diterima sebagai ganti kerugian akibat kelalaian salah satu pihak.