



---

## Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparisi

Sibuea Mia Augina Romauli,<sup>1</sup> Rachmi Sulistyarini,<sup>2</sup> Hariyanto Susilo<sup>3</sup>

<sup>123</sup>Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, Indonesia

[miaauginas@yahoo.com](mailto:miaauginas@yahoo.com)

---

### *Abstract*

*Notaries are authorized to make authentic deeds as regulated in Article 15 of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Positions (UUJN). The notary in making the deed must pay attention to Article 16 paragraph (1) letter a UUJN, if it is related to the obligations of the notary, the notary is obliged to check to protect the interests of the parties in carrying out legal actions and check all parts of the deed starting from the beginning of the deed, comparison, the contents of the deed to the end of the deed. The notary in making the deed must prioritize the principles regulated in Article 16 paragraph (1) letter a of the UUJN. In this study, the Notary did not pay attention to and apply Article 16 paragraph (1) letter a of the UUJN, so that the deed made caused losses to the parties, especially the buyer who had paid in full the house payment. If the deed made by the notary causes losses to the parties, the notary can be held accountable for the deed he has made. The liability is in the form of a claim for compensation in the form of reimbursement of costs and compensation, as a result of the deed of the Sale and Purchase Binding Agreement made by the Notary is null and void due to the inaccuracy and inaccuracy of the Notary in making the deed.*

**Keywords:** *Sale and Purchase Agreement, Notary, Notary Responsibilities*

---

### **Abstrak**

Notaris berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris(UUJN). Notaris dalam membuat akta harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Pasal 39 ayat (2) UUJN, jika dihubungkan dengan kewajiban notaris, notaris wajib untuk melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak didalam melakukan perbuatan hukum serta melakukan pengecekan seluruh bagian akta dimulai dari bagian awal akta, komparisi, isi akta hingga akhir akta. Notaris dalam membuat akta harus mengutamakan prinsip-

prinsip yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Pada penelitian ini, Notaris tidak memperhatikan dan menerapkan Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Pasal 39 ayat (2) UUJN, sehingga akta yang dibuat tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, terutama pihak pembeli yang telah membayar lunas pembayaran rumah. Apabila akta yang dibuat oleh Notaris tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap akta yang telah dibuatnya. Pertanggungjawaban tersebut berupa tuntutan untuk mengganti kerugian dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi, sebagai akibat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris tersebut batal demi hukum, karena adanya ketidakcermatan dan ketidaktelitian Notaris dalam membuat akta.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Bel Lunas, Notaris, Tanggung Jawab Notaris

## A. PENDAHULUAN

Praktik jual beli hak atas tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalam istilah praktiknya disebut dengan PPJB. PPJB yang dimaksud ialah dengan pembayaran lunas yang dibuat dengan kuasa menjual (supriyadi, 2017). Herlien Budiono mengatakan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB, merupakan perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Budiono, Artikel Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, 2004). Pada umumnya, PPJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat.

Akta otentik mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Adanya akta otentik yaitu

akta pengikatan jual beli dapat dijadikan dasar dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, karena akta otentik tersebut adalah sebagai alat bukti dalam transaksi hak atas tanah. Syarat-syarat didalam melakukan jual beli hak atas tanah mempunyai 2 (dua) syarat, yaitu syarat materiil dan syarat formil (Rashid, 1985). Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus berwenang dan mempunyai hak untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yuridisnya yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik. Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT agar dapat didaftarkan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Didalam membuat akta PPJB Komparisi merupakan bagian penting dari suatu akta notaris. Komparisi merupakan bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta secara lengkap (HS, 2015). Dalam Pasal 38 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUNJN telah ditentukan tujuh hal yang dimuat dalam komparisi yang meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat

tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili. Sehingga fungsi dari komparasi tersebut adalah (Wijaya, 2003):

- a. Menerangkan identitas pihak-pihak dalam akta
- b. Menjelaskan posisi/kedudukan para pihak (sebagai apa) dalam perikatan bersangkutan
- c. Menerangkan dasar (landasan) dari pihak yang bersangkutan
- d. Akan diketahui bahwa para pihak memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melaksanakan akan tindakan hukum yang dituangkan dalam perikatan yang bersangkutan
- e. Orang akan tahu bahwa para pihak memang mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan dalam perikatan yang bersangkutan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB dapat terjadi dan para pihak tidak langsung mengadakan jual beli karena ada beberapa hal yang belum dapat ditindak lanjuti untuk melakukan pengurusan administrasi selanjutnya seperti balik nama untuk sertifikat hak atas tanahnya karena adanya pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan pembayaran penuh atau lunas, surat-surat atau dokumen tanah yang belum lengkap, besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak, objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak yaitu pihak penjual ataupun pihak pembeli dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru. Tetapi tidak menutup kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak. Pengikatan untuk objek benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok didalam PPJB sudah terpenuhi,

pihak kedua dalam hal ini selaku pembeli, bisa menjual objek didalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Pihak pembeli dapat menjual kepada diri sendiri maksudnya adalah karena sudah mendapatkan kuasa untuk menjual dari pihak penjual ataupun pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual objek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri, dengan dibuat akta berikutnya yang dalam hal ini adalah akta jual beli (Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan, 2017).

Sebagai contoh, peneliti mengambil dari putusan perkara dengan nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG dimana, Ibu B (dalam hal ini adalah penjual) dan Pembeli (dalam hal ini adalah Penggugat) mengadakan PPJB dihadapan Notaris/PPAT terhadap tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik (dalam hal ini menjadi objek sengketa). Didalam perjanjian tersebut objek sengketa telah dibayar lunas oleh pembeli dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Atas pengikatan jual beli tersebut diatas, penjual telah memberi kuasa secara luas dan mutlak kepada pembeli untuk melakukan perbuatan pengurusan maupun perbuatan pemilikan atas objek sengketa serta pembeli juga dapat menjual atau mengoperkan dengan cara apapun kepada siapapun. Setelah melakukan PPJB, objek sengketa tersebut masih ditempati oleh penjual atas persetujuan pembeli hingga penjual tersebut meninggal dunia. Semasa penjual hidup hingga penjual meninggal dunia, belum sempat dilakukan pembuatan akta jual beli atas objek sengketa tersebut. Ketika penjual meninggal dunia, pembeli mendapati bahwa objek sengketa yang telah ia beli ditempati oleh anak dari penjual, suami, anak-anak, serta keluarga besarnya yang lain tanpa seizin pembeli. Kemudian pembeli menjelaskan kepada anak dari penjual, suami, anak-anak, beserta keluarga yang lain untuk keluar dari objek sengketa tersebut tetapi tidak mau mengerti dan tetap tinggal, pembeli juga telah melakukan somasi tetapi tidak ada tanggapan dan tetap tidak mau keluar dari objek

sengketa tersebut. Pembeli menggugat anak dari penjual, suami, anak-anak, beserta keluarga yang lain tetapi gugatan pembeli tersebut tidak dikabulkan, karena hakim didalam putusannya memutuskan bahwa perjanjian pengikatan jual beli lunas yang disertai dengan surat kuasa mutlak tidak dapat dijadikan dasar sebagai dasar alas hak kepemilikan atas tanah karena bukan merupakan alas hak kepemilikan tanah yang sah serta bertentangan dengan yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2884 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 dan Putusan Mahkamah Agung RI Reg No. 2817 K/Pdt/1994 yang telah melarang untuk bertindak selaku kuasa atas nama dan untuk kepentingan pemberi kuasa dengan berdasarkan suatu surat kuasa mutlak. Hakim didalam putusannya juga memutuskan bahwa pemberian kuasa mutlak yang diberikan oleh penjual kepada pembeli/penggugat pada tanggal 24 Juni 2006 telah dipatahkan oleh Tergugat dengan bukti yang diajukan berupa surat pernyataan penjual pada tanggal 6 Febuari 2014 yang telah mencabut surat kuasa yang berkaitan dengan objek sengketa pada tanggal 24 Juni 2006.

Di dalam kasus tersebut pada saat melakukan transaksi jual beli dan penandatanganan akta PPJB dengan pembeli, ibu B selaku penjual telah berstatus janda karena cerai mati dengan Bapak A. Dalam akta PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT disebutkan pada bagian komparisi hanya penjual saja yang dalam hal ini adalah Ibu B. Padahal diketahui bahwa perolehan tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa merupakan harta bersama atau harga gono gini di dalam perkawinan Bapak A dan Ibu B. Dalam kondisi demikian, seharusnya Ibu C yang merupakan anak sah dari Bapak A dan Ibu B juga ikut memberikan persetujuan dalam melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa tersebut, karena Ibu C juga merupakan salah satu ahli waris yang sah dari Bapak A dan

perolehan tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milik tersebut merupakan harta bersama atau harga gono-gini.

Dengan adanya kasus tersebut diatas, maka yang menjadi persoalan adalah adanya kerugian yang dirasakan oleh pembeli yang telah membayar secara lunas rumah di atas tanah hak milik yang dilakukan dihadapan notaris yaitu dengan akta perjanjian pengikatan jual beli lunas, tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pembeli, di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 butir IX menyatakan bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah).

Persoalan selanjutnya yaitu terdapat pada bagian komparisi akta PPJB yang cacat hukum, sehingga mengakibatkan akta PPJB tersebut dapat batal demi hukum atau tidak sah. Dalam akta PPJB tersebut, apabila tidak ada persetujuan dari Ibu C di dalam komparisi, maka dengan kata lain Ibu C selaku anak tidak sepakat atau tidak menyetujui untuk dilakukan jual beli dengan pihak pembeli. Seharusnya Ibu B juga harus meminta persetujuan dari Ibu C selaku anak apabila hendak menjual tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa tersebut, karena Ibu C juga mempunyai hak atas tanah tersebut.

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN dimana pasal tersebut menjelaskan “Notaris mempunyai kewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Dalam melakukan pembuatan akta, Notaris harus memperhatikan Pasal 16 ayat

(1) huruf a UUJN dimana di dalam pasal tersebut notaris wajib untuk seksama, seksama mempunyai arti cermat, teliti, dan hati-hati. Apabila dihubungkan dengan kewajiban notaris, notaris wajib untuk melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak didalam melakukan perbuatan hukum, dan juga pengecekan seluruh bagian akta dimulai dari bagian awal akta, komparasi, isi akta hingga akhir akta. Pada penelitian ini, peneliti mengambil contoh putusan yang mana Notaris tersebut tidak memperhatikan dan menerapkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, sehingga akta yang dibuat tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, terutama pihak pembeli yang telah membayar lunas pembayaran rumah.

Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap akta yang telah dibuatnya. Tanggung jawab notaris dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu Tanggung Jawab Administrasi, Tanggung Jawab Perdata dan Tanggung Jawab Pidana. Namun ketiga tanggung jawab tersebut tidak ada yang diatur dalam UUJN maupun peraturan perundang-undangan yang lainnya. Pentingnya pertanggungjawaban ini dimaksudkan agar Notaris dalam membuat akta harus mengutamakan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dan bagi pihak yang dirugikan agar mendapatkan perlindungan hukum serta ganti rugi.

#### **A. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penelitian kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif (Ibrahim J. , 2006). Pendekatan penelitian dalam penelitian adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara mengkaji teori-teori hukum, konsep-konsep hukum, dan peraturan

perundang-undangan untuk menemukan wujud tanggung jawab perdata notaris didalam membuat akta PPJB yang cacat dalam komparasi.

Jenis bahan hukum terbagi menjadi tiga, yakni bahan hukum sekunder, bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier. Teknik penelusuran bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) terkait dengan tanggung jawab perdata notaris didalam perjanjian pengikatan jua beli lunas yang cacat dalam komparasi. Teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah teknik interpretasi gramatikal dan teknik interpretasi sistematis.

## **B. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Hubungan Hukum Antara Para Penghadap dan Notaris Didalam Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas**

Hubungan hukum merupakan suatu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum. Ketika penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam akta autentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuatnya tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan para penghadap dapat terlindungi dengan akta yang dibuat oleh Notaris tersebut (Adjie, 2017). Hubungan hukum Notaris dan para pihak yang menghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter: (Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, 2017)

1. Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu.
2. Mereka yang datang dihadapan Notaris, dengan anggapan bahwa Notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta autentik.
3. Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri.
4. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan

Dengan demikian hubungan hukum antara Notaris dan para pihak dalam hal ini penghadap (klien), ketika penghadap datang ke Notaris untuk memformulasikan keinginannya secara tertulis berbentuk akta autentik yang dalam hal ini membuat akta PPJB lunas sesuai dengan kewenangan Notaris, Kemudian Notaris akan membuat akta PPJB lunas tersebut atas keinginan para pihak, dengan demikian memberikan landasan kepada Notaris dan penghadap (klien) telah terjadi suatu hubungan hukum, sehingga Notaris harus menjamin bahwa akta PPJB lunas yang dibuat dihadapannya tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditentukan sehingga keinginan para pihak yang telah dituangkan didalam akta PPJB lunas tersebut agar penghadap (klien) dapat terlindungi dengan adanya akta yang telah dibuat tersebut.

## **2. Hak dan Kewajiban Antara Notaris Didalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas**

Notaris didalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban merupakan segala bentuk tanggung jawab yang

diperintahkan oleh hukum kepada orang atau kepada badan hukum. Notaris hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan suatu alat bukti tertulis yang berupa akta autentik, oleh karena itu Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan didalam menjalankan jabatannya. Kewajiban Notaris diatur didalam Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 37 ayat (1) UUJN. Selain kewajiban Notaris yang diatur didalam UUJN, kewajiban Notaris juga diatur didalam Pasal 3 Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI). Notaris didalam menjalankan tugas jabatannya selain memiliki kewajiban, tetapi juga memiliki hak. Hak merupakan suatu hal yang dimiliki oleh seseorang sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk menuntut sesuatu yang harus didapatkannya. Hak Notaris diatur didalam Pasal 36 UUJN. Didalam melaksanakan PPJB lunas, sebelumnya harus terjadi kata sepakat diantara para pihak dalam hal ini adalah Notaris dan para penghadap(klien). Para penghadap harus memberikan informasi yang jelas mengenai identitas dirinya dan memberikan keterangan secara jelas mengenai kedudukannya bertindak didalam membuat akta PPJB lunas dihadapan Notaris. Kesepakatan terjadi pada saat Notaris dan para penghadap menyatakan sepakat mengenai biaya pembayaran pembuatan akta PPJB lunas tersebut. Apabila para pihak telah sepakat mengenai isi dari PPJB lunas yang dibuat dihadapan Notaris, maka akta PPJB lunas tersebut dibacakan oleh Notaris dihadapan para penghadap, dan kemudian akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap. Notaris didalam melaksanakan kewenangannya yaitu membuat akta PPJB lunas wajib untuk memberikan pelayanan secara maksimal didalam melakukan pembuatan akta PPJB lunas, membuat dan menuangkan keinginan dari para penghadap sesuai dengan peraturan perundang-undangan, memeriksa kelengkapan

berkas-berkas untuk melakukan pembuatan akta PPJB lunas, dan Notaris mempunyai kewajiban untuk menjaga kerahasiaan yang dimiliki oleh para penghadap didalam membuat akta PPJB lunas yang dibuat dihadapannya.

### **3. Tanggung Jawab Perdata Notaris Didalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparisi**

Notaris berwenang membuat akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 UUJN. Akta Notaris sebagai akta autentik memiliki bentuk yang telah ditentukan didalam UUJN yang membedakan dengan akta dibawah tangan. Bentuk Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris sebagaimana yang telah ditentukan didalam Pasal 38 UUJN. Didalam pembuatan akta autentik, komparisi merupakan bagian penting didalam akta. Komparisi merupakan bagian dari badan akta yang memuat keterangan mengenai identitas para pihak yang menunjukkan bahwa para pihak yang bersangkutan mempunyai kecakapan (*rechtsbekwaanheid*) serta kewenangan (*rechtshandelingen*) dan kedudukan bertindak para pihak. Komparisi mempunyai fungsi identifikasi dan bertujuan menghindarkan para pihak satu sama lain dari terjadinya peristiwa “kesalahan orang” atau *error e persona*. Penulisan dari komparisi harus memenuhi tata cara yang telah diatur didalam Undang-Undang, dimana untuk membuat komparisi diperlukan pemahaman, kehati-hatian, ketelitian, dan kecermatan yang baik didalam proses pembuatannya, karena komparisi menentukan sah atau tidaknya suatu akta (Widjaya, 2003).

Notaris didalam membuat akta tidak boleh membuat kesalahan karena notaris memiliki tugas jabatan hanya mengkonstantir apa yang diberikan kepadanya, apa yang dilihat dan dialaminya saja, dan mencatat dalam suatu akta. Hal ini ada benarnya tetapi tidak dapat diterapkan disetiap dunia praktek notaris. Notaris masih

dimungkinkan untuk membuat suatu kesalahan tetapi kesalahan yang dibuatnya terbatas sekali. Kesalahan tersebut diantaranya adalah kesalahan didalam penulisan atau ketikan. Didalam penulisan komparisi akta, salah satu masalah yang dihadapi oleh notaris adalah terjadinya kesalahan didalam penulisan komparisi yang dapat membawa akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini disebabkan oleh karena notaris kurang berhati-hati terhadap dokumen beserta bukti yang diberikan oleh para pihak didalam pembuatan akta atau kurang cermat dan tepat menerapkan syarat ketentuan yang berlaku didalam membuat suatu akta(Damayanti, 2016). Penulisan komparisi pada akta yang tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang termasuk didalam kategori pelanggaran, yaitu pelanggaran terhadap syarat ketentuan yang diberlakukan oleh Undang-Undang dan juga akan membawa sanksi terhadap Notaris yang membuat akta tersebut (Budiono, 2015). Kesalahan didalam penulisan komparisi akta dikarenakan tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam UUJN dimana didalam membawa pengaruh terhadap kekuatan akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, dimana akta tersebut menjadi tidak sempurna, sehingga tidak dapat dijadikan dijadikan sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi suatu sengketa.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris memiliki fungsi sebagai alat bukti mengenai adanya perjanjian, dimana didalam perjanjian tersebut mencakup adanya kesepakatan hukum, objek hukum, perbuatan hukum, dan hubungan hukum dari para pihak. Perjanjian menurut R.Subekti merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

PPJB dilakukan karena para pihak tidak dapat langsung melakukan jual beli karena ada beberapa pengurusan administrasi yang belum bisa dilakukan. PPJB lunas dilakukan apabila harga jual beli sudah dibayarkan secara lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum dapat melaksanakan akta jual beli(AJB) karena adanya pajak-pajak jual beli yang belum dibayar ataupun sertipikat yang masih didalam pengurusan. Pernyataan sepakat para pihak didalam melakukan perbuatan hukum yaitu perjanjian jual beli tersebut dapat berbentuk akta autentik yang berisikan kesepakatan para pihak.

Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga didalam membuat akta autentik Notaris harus membuat akta dengan teliti dan cermat tanpa adanya cacat-cacat didalamnya sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Notaris diwajibkan untuk seksama didalam membuat akta, dimana seksama yang penulis maksud disini mempunyai arti cermat, teliti, dan hati-hati didalam menjalankan jabatannya. Notaris didalam membuat akta, selain diwajibkan untuk seksama, harus melakukan pengenalan terhadap penghadap yang ingin membuat akta dihadapannya. Pengenalan terhadap penghadap diatur didalam Pasal 39 ayat (2) UUJN yang menyatakan bahwa: “Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya”. Pengenalan terhadap penghadap harus dilakukan oleh Notaris untuk memastikan kebenaran identitas yang diperlihatkan kepada Notaris dan Notaris mengetahui bahwa penghadap adalah

orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu membuat akta PPJB lunas.

Di dalam melaksanakan jabatannya Notaris dapat mengadopsi asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) yang dapat dijadikan pedoman didalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai asas pelaksanaan tugas jabatan yang baik, dimana salah satu asasnya adalah asas kecermatan. Notaris didalam mengambil suatu tindakan harus mempersiapkan dan berpedoman pada aturan hukum yang berlaku, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris serta mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan didalam akta (Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, 2017) .

Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, dimana didalam menjalankan tugas dan jabatannya Notaris wajib bertindak seksama. Apabila dihubungkan dengan kewajiban Notaris maka Notaris wajib untuk melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak didalam melakukan perbuatan hukum dan juga Notaris wajib untuk melakukan pengecekan seluruh bagian dari akta yang dibuatnya mulai dari awal akta atau *kepala* akta, badan akta, hingga akhir akta atau penutup akta. Notaris didalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya. Notaris bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan terhadap isi akta yang dibuat dihadapannya. Seorang Notaris dapat bertanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa ia melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Abdulkadir Muhammad, Tanggung jawab sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang

dilakukan karena kelalaian, didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (Muhammad A. , 2010). Dengan demikian, Notaris yang didalam menjalankan jabatannya tidak memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dapat dimintai pertanggungjawaban atas suatu perbuatan hukum yaitu membuat akta PPJB lunas, karena Notaris terbukti melanggar atau melakukan kesalahan didalam membuat akta dengan tidak memasukkan ibu C sebagai ahli waris yang sah didalam komparasi akta PPJB lunas yang dibuat dihadapannya dan Notaris tidak melakukan pengecekan didalam membuat akta PPJB lunas yang dibuat dihadapannya sehingga merugikan para pihak terutama pihak pembeli yang telah membayar lunas harga tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milk tersebut.

Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa, bentuk-bentuk tanggung jawab Notaris dapat diberikan pengertian sebagai berikut: (Muhammad, 2001)

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya bukan mengada-ada, Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu
3. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Tanggung jawab Notaris tidak hanya pada proses pembuatan akta autentik saja, tetapi sampai dengan terwujudnya akta autentik tersebut, namun juga timbul pada saat setelah akta autentik terbentuk yang menimbulkan permasalahan hukum, yang disebabkan oleh keabsahan akta tersebut. Pada saat akta autentik dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, yang disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat sahnya pembuatan akta autentik yang kemudian dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak maka Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban. Dalam hal pertanggung jawaban Notaris dalam hal ini bentuknya dapat berupa pemberian ganti rugi kepada klien yang bersangkutan, khususnya apabila terbukti klien tersebut menderita kerugian yang nyata, sebagai akibat kesalahan yang dilakukan oleh Notaris (Sjaifurrachman & Adjie, 2011). Notaris didalam menjalankan tugas dan jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang diatur dalam UUJN. Dalam hal ini diperlukan kecermatan, ketelitian, dan ketepatan tidak hanya dalam teknik administratif membuat akta, tetapi juga penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta bersangkutan untuk para penghadap serta kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya (Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, 2017).

Pada dasarnya hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta dihadapan atau oleh Notaris tidak dapat ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap melakukan hubungan hukum, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan yang diatur didalam

Pasal 1869 KUHPerdara, akta autentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dengan alasan (1) Tidak berwenangnya Notaris membuat akta yang bersangkutan; atau (2) Tidak mampunya Notaris yang bersangkutan dalam membuat akta; atau (3) Akta Notaris cacat dalam bentuknya, atau karena akta Notaris dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Hal ini dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain hubungan Notaris dan para penghadap dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Tuntutan dapat dilakukan terhadap Notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya: (Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, 2017) :

1. Hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap dalam bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Ketidacermatan, ketidaktelitian, dan ketidaktepatan dalam:
  - a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN.
  - b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, bagaimana dengan pembayaran lunas yang dilakukan oleh pembeli ketika akta PPJB lunas yang dibuatnya bersama

pembeli dihadapan Notaris? Penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris (Sjaifurrachman & Habib, Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, 2011).

Tanggung gugat Notaris dibidang hukum perdata timbul karena Notaris telah melalaikan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan atau telah melakukan perbuatan melawan hukum yang diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPperdata, sehingga menyebabkan kerugian kepada pihak klien yang dalam hal ini adalah pihak pembeli karena akta PPJB yang dibuat dihadapannya terdapat cacat hukum yang disebabkan oleh kesalahan dari Notaris dan akta PPJB dinyatakan tidak autentik, tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, maka Notaris yang bersangkutan harus bertanggung gugat atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohnya. Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: (Khoidin, 2020)

1. Adanya perbuatan melanggar hukumnya

Tanggung gugat seseorang atas perbuatan melanggar hukum tidak hanya pada perbuatan yang sengaja dilakukan, akan tetapi juga akibat dari kelalaian atau kurang kehati-hatiannya sehingga menimbulkan kerugian kepada orang lain.

2. Ada kesalahannya

Kesalahan merupakan sesuatu yang bersifat tercela yang berkaitan dengan perilaku dan akibatnya yaitu menimbulkan kerugian, Jika seseorang melakukan

perbuatan melanggar hukum, baik secara sengaja atau kurang hati-hati dan menimbulkan kerugian maka seseorang tersebut wajib untuk mengganti kerugian tersebut.

3. Ada kerugiannya, dan

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum dapat berupa kerugian materiil yang mencakup kerugian rill yang diderita atau keuntungan yang diharapkan seseorang dan/atau kerugian immaterial yang mencakup kerugian yang berupa pengurangan kenyamanan hidup seseorang.

4. Ada hubungan hukum timbal balik antara unsur adanya perbuatan melanggar hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian.

Unsur hubungan timbal balik antara kesalahan dengan kerugian, untuk dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang dituntut melakukan perbuatan melanggar hukum selain adanya unsur kesalahan mensyaratkan adanya hubungan hukum sebab akibat atau hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum, kesalahan, dan kerugian yang ada, sehingga dapat dibebankan tanggung jawab kepada pelaku untuk mengganti kerugian tersebut.

Jika dikaitkan dengan contoh kasus yang penulis jadikan contoh, pada proses transaksi jual beli penandatanganan akta PPJB antara penjual yaitu ibu B dan pembeli, hanya penjual saja yang disebutkan pada bagian komparasi akta PPJB. Padahal diketahui bahwa perolehan tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa merupakan harta bersama atau harta gono gini antara penjual dan almarhum suaminya yang dalam hal ini adalah bapak A. Didalam proses pembuatan akta PPJB seharusnya anak dari penjual yaitu ibu C juga ikut memberikan persetujuan didalam melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa

tersebut karena merupakan ahli waris yang sah dari almarhum bapak A. Akibat hukum dari penjual saja yang disebutkan pada bagian komparisi akta PPJB tanpa melibatkan ahli waris lain yang sah, maka akta yang dibuat oleh Notaris terdapat cacat hukum pada bagian komparisi, karena ibu C tidak sepakat untuk memberikan persetujuan dilakukannya jual beli tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa. Ibu B selaku penjual seharusnya meminta persetujuan dari ibu C selaku anak apabila hendak menjual yang menjadi objek sengketa karena ibu C juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Notaris dalam membuat akta PPJB tersebut tidak memperhatikan Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 39 ayat (2) UUJN yang mengharuskan Notaris didalam melaksanakan jabatannya untuk bertindak seksama, cermat, teliti, dan hati-hati. Notaris juga didalam melaksanakan jabatannya tidak melakukan pengenalan terhadap penghadap yang ingin membuat akta PPJB dihadapannya. Seharusnya Notaris melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak didalam melakukan perbuatan hukum dan juga harus melakukan pengecekan pada seluruh bagian akta yang dibuatnya mulai dari bagian awal akta, komparisi, isi akta, hingga akhir akta. Akibat hukum dari Notaris yang tidak memperhatikan dan menerapkan Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Pasal 39 ayat (2) UUJN didalam membuat akta PPJB tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak, terutama bagi pihak pembeli yang telah membayar lunas pembayaran lunas rumah yang menjadi objek sengketa tersebut. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa tuntutan untuk mengganti kerugian dapat dilakukan kepada Notaris dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi, sebagai akibat akta PPJB yang dibuat oleh Notaris tersebut cacat yuridis, karena adanya ketidakcermatan dan ketidaktelitian Notaris didalam membuat akta.

#### **4. PENUTUP**

Berdasarkan hasil analisis pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan Notaris dalam membuat membuat akta autentik harus membuat akta dengan teliti dan cermat tanpa adanya cacat-cacat didalamnya. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban, berupa tuntutan untuk mengganti kerugian dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi, karena adanya ketidakcermatan dan ketidaktelitian Notaris dalam membuat akta karena tidak memperhatikan dan menerapkan Pasal 16 auat (1) jo. Pasal 39 ayat (2) huruf a UUJN.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Kadir Muhammad. (2001). Etika Profesi Hukum. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. (2010). Hukum Perusahaan Indonesia. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Harun Al Rasyid. (1985). Sekilas Tentang Jual Beli Tanah. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Johny Ibrahim. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Penerbit Bayumedika Publishing.
- M. Khoidin. (2020). Tanggung Gugat dalam Hukum Perdata. Yogyakarta: Penerbit LaksBang Justitia.
- Ray Wijaya. (2003). Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik, Edisi Revisi. Jakarta: *Kasaint Blanc*.
- Salim HS. (2015). Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta), Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Sjaifurrachman & Habib Adjie. (2011). Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta. Bandung: Penerbit Mandar Maju.

### Artikel Jurnal

- Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017.
- Herlien Budiono, artikel Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10, Maret, 2004.
- Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, 2016.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)*.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2004 NOMOR 117, TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOOR 4432).
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012