

TANGGUNG JAWAB SERTA PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA NOTARIIL DI DIY

Zola Fi Dinillah Halim
NIM 20150610123
Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

ABSTRAK

Notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah mempunyai tanggung jawab yang sangat besar, di samping itu Perikatan Jual Beli rumah dalam prakteknya masih menimbulkan permasalahan yang disebabkan oleh salah satu pihak yang melakukan ingkar janji atau wanprestasi dan dapat merugikan pihak lainnya sehingga timbul kewenangan notaris untuk mencantumkan klausula penghukuman dalam sebuah akta. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif empiris dengan mengkaji dan meneliti data sekunder untuk menganalisis kaidah hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris dalam membuat perjanjian jual beli rumah dan kewenangannya dalam membuat klausula penghukuman kemudian dilanjutkan dengan data primer yang diperoleh dengan wawancara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY dan kewenangan notaris dalam pembuatan klausula penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah hanya dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila notaris terbukti melakukan kesalahan terhadap pembuatan aktanya yang dapat merugikan para pihak, apabila terjadi permasalahan antara para pihak sepanjang notaris telah melakukan tanggung jawabnya sesuai dengan aturan, maka para pihak yang harus menyelesaikan permasalahan tersebut. Di dalam akta notaris, notaris juga mempunyai kewenangan untuk mencantumkan klausula penghukuman atas kesepakatan para pihak. Hal ini berguna untuk melindungi pihak yang dirugikan secara adil serta dapat menerapkan kepastian hukum bagi para pihak.

**Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Rumah, Perikatan Jual Beli, Tanggung
Jawab Notaris, Akta Notariil**

ABSTRACT

The notary in making a residential sale and purchase deed has a very large responsibility, in addition, the Agreement to Buy and Sell houses in practice still causes problems caused by one of the parties who breaks the promise or default and can harm the other party so that the authority of the notary arises to include the sentence of clause on a deed. This study uses empirical normative legal research by reviewing and examining secondary data to analyze legal rules relating to the notary's responsibility in making a home sale and purchase agreement and its authority to make a punishment clause and then continued with primary data obtained by interview. The purpose of this study is to find out the legal responsibility of the notary in making a notarial deed of sale and purchase agreement in DIY and notary authority in making punitive clauses if one party violates a notarial housing purchase agreement in DIY.

The results of the study show that the notary in making the house purchase agreement can only be held accountable if the notary is proven to have made a mistake in making the statement which could harm the parties, if there is a problem between the parties as long as the notary has carried out his responsibilities in accordance with the rules, then the parties must resolve the problem. In the notary deed, the notary also has the authority to include the penalty clause on the agreement of the parties. This is useful for protecting parties who are harmed fairly and can apply legal certainty to the parties.

**Keywords: Agreement, House Sale and Purchase, Purchase Agreement,
Notary Responsibility, Notariil Deed**

PENDAHULUAN

Jual beli hak atas tanah dan bangunan tentunya perlu prosedur sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disingkat dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, serta untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dengan mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun.

Akan tetapi, tidak semua hal dapat langsung dilakukan dengan Jual Beli hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA yakni terang, tunai, nyata. Ada beberapa faktor yang membuat terhambatnya Jual Beli hak atas tanah dengan dilakukan Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memberikan kelancaran dalam administrasi di bidang pertanahan, maka notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Perikatan Jual Beli sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya disingkat dengan UUNJN.

Perikatan Jual Beli adalah bentuk perjanjian berdasarkan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris, Perikatan Jual Beli memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹

¹ Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Palu, Sinar Grafika, hlm 12.

Sebelum Akta Jual Beli (AJB) rumah dilakukan oleh para pihak dengan pembuatan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), didahului dulu dengan pembuatan Perikatan Jual Beli rumah di hadapan notaris untuk mendapatkan kepastian hukum serta alat bukti kuat bagi para pihak. Perikatan Jual Beli rumah terjadi karena beberapa pertimbangan penting, salah satunya adalah harga yang disepakati antara para pihak belum dibayar lunas oleh pembeli, atau karena pengembang (*developer*) belum selesai membangun rumah yang akan diperjual belikan atau terdapat kekurangan dokumen mengenai kepemilikan rumah tersebut yang harus diselesaikan pengembang (*developer*) selama perjanjian berlangsung.

Maria SW Sumardjono memberikan pendapat bahwa “Perikatan Jual Beli ini pada dasarnya merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing dikemudian hari, yakni melaksanakan Perikatan Jual Belinya di hadapan notaris, apabila bangunan telah selesai, bersertifikat dan telah memiliki izin layak huni, peralihan hak atas tanahnya dilaksanakan dihadapan PPAT.”²

Perikatan Jual Beli rumah dengan di hadapan notaris merupakan akta yang bersifat otentik karena notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan undang-undang. Kewenangan notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN juga mengatur bahwa notaris juga berwenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

² Maria SW Soemardjono, “Perikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun”, *Newsletter*, No. 18 Vol. 5 (September 1994), hlm 37.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dibebani dengan tanggung jawabnya terhadap pembuatan akta, maka dari itu notaris diwajibkan untuk bekerja secara sesuai dengan kode etik. Apabila ternyata akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum dikemudian hari, hal ini bisa dipertanyakan apakah cacat tersebut merupakan kesalahan dari notaris atau kesalahan dari para pihak yang tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam pembuatan akta tersebut. Semua kegiatan yang dilakukan notaris dalam membuat akta, dapat diminta pertanggungjawaban apabila terjadi masalah terhadap akta tersebut di kemudian hari.

Notaris dalam membuat akta otentik Perikatan Jual Beli rumah dituntut untuk bersikap teliti dan sesuai prosedural untuk memperkecil terjadinya kesalahan yang dilakukan seorang notaris. Terlebih, banyak sekali para pihak yang memanfaatkan celah untuk mencari keuntungan karena melihat notaris dalam menjalankan tugasnya tidak prosedural sesuai apa yang semestinya, entah itu karena kesalahan atau kelalaian notaris baik disengaja maupun tidak disengaja.

Seiring dengan perkembangan zaman, bagi pelaku usaha pembelian rumah secara kontan atau angsuran dapat dijadikan suatu peluang untuk mendapatkan keuntungan yaitu dengan menawarkan rumah dengan sistem Perikatan Jual Beli. Perikatan Jual Beli berguna untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap pelaku usaha yang bergerak di bidang pengembangan dengan sistem “inden”. Hal ini diperbolehkan, karena dalam Pasal 1334 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa “Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.” Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaku usaha atau pemilik hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi syarat tersebut dapat mengadakan Perikatan Jual Beli.

Biasanya, pelaku usaha yang bergerak dalam pembangunan perumahan menawarkan sistem kepemilikan rumah melalui pemesanan terlebih dahulu atas kepemilikan rumah yang ditawarkan melalui jasa periklanan, kemudian calon pembeli

yang berminat terlebih dahulu melakukan pemesanan atas rumah sekaligus tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

Keberadaan sistem Perikatan Jual Beli rumah tersebut dalam praktiknya masih menimbulkan permasalahan karena pembeli yang telah melakukan Perikatan Jual Beli dirugikan oleh penjual sebagai pelaku usaha di bidang pengembang (developer), seperti keterlambatan atau bangunan yang tidak selesai, legalitas bangunannya tidak ada, bahkan ada juga yang pembangunannya dialihkan kepada pihak lain yang membuat pembeli kehilangan uang yang telah diserahkan, selain itu ada juga pembeli yang tidak dapat membayar angsuran obyek yang telah diperjualbelikan yang mana dapat merugikan pihak penjual karena ia tidak mendapatkan hak yang seharusnya ia peroleh, maka karena hal tersebut timbul kewenangan notaris untuk mencantumkan suatu klausula penghukuman dalam sebuah akta Perikatan Jual Beli rumah yang dibuatnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa Perikatan Jual Beli rumah secara notariil memerlukan bentuk tanggung jawab hukum bagi notaris, kemudian Perikatan Jual Beli rumah dalam prakteknya masih menimbulkan permasalahan yang disebabkan oleh salah satu pihak yang melanggar Perikatan Jual Beli rumah sehingga timbul kewenangan notaris untuk mencantumkan klausula penghukuman dalam sebuah akta yang dibuatnya. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Tanggung Jawab Serta Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Notariil di DIY”**

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan

1. Bagaimana tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY?
2. Apakah notaris mempunyai kewenangan untuk membuat klausula penghukuman apabila terdapat pelanggaran perjanjian pada salah satu pihak?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY serta untuk

mengetahui kewenangan notaris dalam pembuatan klausula penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual beli dan kewenangan notaris dalam pembuatan klausula penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian jual beli rumah secara notariil di DIY serta dapat memberikan manfaat serta masukan bagi para pihak termasuk masyarakat luas yang ingin membuat perjanjian jual beli rumah secara notariil, sehingga para pihak diharapkan dapat mengerti sejauh mana kekuatan dan kedudukannya masing-masing secara hukum serta memberikan suatu kepastian hukum bagi masyarakat pada umumnya maupun kepada para praktisi hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif empiris yang merupakan penelitian dengan mengkaji dan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk menganalisis kaidah hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris dalam membuat perjanjian jual beli rumah dan kewenangannya dalam membuat klausula penghukuman, kemudian dilanjutkan dengan data primer yang diperoleh dengan wawancara beberapa notaris di wilayah DIY.

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder hasil kepustakaan yang diperoleh dari bahan penelitian primer, sekunder dan tersier, sedangkan data primer yang diperoleh data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang menggunakan secara langsung untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara wawancara.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini melalui :

- a. Studi Kepustakaan, yakni dengan mengkaji semua peraturan perundang-undangan, buku dan dokumen hukum, hasil penelitian, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris dalam membuat perjanjian jual beli rumah dan kewenangan notaris dalam membuat klausula penghukuman apabila salah satu pihak melanggar perjanjian.
- b. Wawancara atau Interview, yakni dengan membuat pedoman wawancara untuk mengadakan komunikasi langsung kepada narasumber. Narasumber adalah seseorang yang memberikan pendapat atas objek yang kita teliti.³ Wawancara penelitian dilakukan dengan beberapa Notaris di DIY, yaitu :
 - 1) Notaris Edwin Rusdi, S.H., M.Kn, Notaris dengan wilayah kerja Kabupaten Bantul.
 - 2) Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris dengan wilayah kerja Kota Yogyakarta.
 - 3) Notaris Tabitha Sri Jeany, S.H., M.Kn, Notaris dengan wilayah kerja Kota Yogyakarta
 - 4) Notaris Ignatius Bayu Adji, S.H., M.Kn, Notaris dengan wilayah kerja Kabupaten Bantul.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian dan menggunakan metode deduktif yaitu metode yang digunakan dalam pembahasan dengan pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus.

³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad MH, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 175.

TINJAUAN PUSTAKA

Pasal 1233 KUHPerdato menyatakan bahwa “tiap tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, maka dari itu Perikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut sistem terbuka, artinya perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁴

KUHPerdato tidak mengatur secara khusus mengenai Perikatan Jual Beli, tetapi untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, maka sebagaimana tertulis dalam Pasal 1319 KUHPerdato yang menjadi dasar hukum perjanjian dalam perkembangan menyatakan bahwa “Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Perjanjian adalah satu perbuatan hukum yang berisi dua (een tweezijdige overeenkomst) yang didasarkan atas kata sepakat untuk melaksanakan suatu hal yang berisi hak dan kewajiban mengenai harta kekayaan dan apabila kesepakatan itu dilanggar oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum.⁵ Sedangkan Pasal 1313 KUHPerdato menjelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian merupakan sumber terpenting untuk melahirkan perikatan, maka dari itu dalam Pasal 1320 KUHPerdato menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) unsur, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

⁴ Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, hlm 13.

⁵ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm 117.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” hal ini yang mendasari adanya asas-asas di dalam perjanjian, yakni :

- a. Asas Konsensualisme, yakni asas yang lahir sejak adanya kesepakatan antara para pihak.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak, yakni asas yang menjamin dan membebaskan para pihak untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- c. Asas Itikad Baik, yakni asas bagi setiap orang yang melakukan perjanjian harus berdasarkan dengan itikad baik dari para pihak
- d. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunservanda*), yakni asas dimana para pihak terikat pada perjanjian sah yang mereka buat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan Hartono Soerjopratiknjo berpendapat bahwa yang dinamakan perikatan jual beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan leveren suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui bersama.⁶

Perikatan Jual Beli dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Pasal 1 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki

⁶ Hartono Soerjopratiknjo, 1988, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Cetakan Pertama, Andi Offset, hlm. 2

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Tetapi pengertian tersebut dianggap kurang tepat, maka dari itu Liliana Tedjosaputra memberikan pendapat bahwa notaris merupakan suatu pekerjaan yang memiliki keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris.⁷

Dalam pelaksanaan tugas dan jabatan notaris dalam memberikan pelayanan di bidang hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya, terdapat asas-asas formil yang meliputi :⁸

- a. Asas Kepercayaan
- b. Asas Kehati-hatian
- c. Asas Pemberian Alasan
- d. Asas Profesionalitas
- e. Asas Kerahasiaan Terbatas
- f. Asas Persamaan
- g. Asas Kepastian Hukum
- h. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang
- i. Asas Praduga Sah

Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta yang termasuk dalam akta otentik. Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Dalam Pasal 1 angka 7 UUJN juga menyebutkan bahwa “Akta notaris yang selanjutnya

⁷ Liliana Tedjosaputra, 2003, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang, Aneka Ilmu, hlm 84.

⁸ M. Luthfan Hadi Darus, 2016, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, hlm 38-45.

disebut dengan akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Terdapat 3 (tiga) mempunyai kekuatan hukum pembuktian akta yang dibuat oleh notaris, yakni :

- a. Kekuatan Hukum Pembuktian Lahiriaah, merupakan kekuatan akta membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan UUJN.
- b. Kekuatan Hukum Pembuktian Formiil, merupakan kekuatan akta yang dapat memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dalam akta tersebut benar dilakukan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya, atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap dengan prosedur yang telah ditentukan dalam pembuatan akta.
- c. Kekuatan Hukum Pembuktian Materiil, merupakan kekuatan akta yang telah membuktikan kebenarannya terhadap keterangan untuk memperoleh kepastian tentang materi suatu akta dan merupakan pembuktian sah yang dibuat para pihak.

PEMBAHASAN

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

Notaris dalam melaksanakan tugasnya 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. 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 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 sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), meskipun akta Perikatan Jual Beli tanah dan bangunan dapat dilaksanakan dengan menggunakan akta dibawah tangan. Peran notaris dalam pembuatan akta Perikatan Jual Beli yaitu membuat akta berdasarkan kesepakatan para pihak penghadap.⁹ Dalam hal ini dapat diketahui bahwa terdapat hubungan hukum antara para pihak penghadap dengan notaris yang ada dalam pemberian pelayanan jasa yang dilakukan notaris kepada para pihak penghadap.

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. 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.¹⁰

⁹ Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018

¹⁰ E. Sumaryono, 1995, Etika Profesi Hukum Norma-Norma Bagi Penegak Hukum, Yogyakarta, Kanisius, hlm 147

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.¹¹ Apabila dokumen yang diperlukan asli dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, maka notaris menganggap bahwa para pihak sudah beritikad baik.¹²

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 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

¹¹ Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019

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

notaris yang menurut keyakinannya melanggar Pasal 1337 KUHPerdara, dalam hal itu notaris wajib untuk menolak membuat akta.¹³

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.¹⁴ Hal ini sesuai dengan Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN yang menyebutkan bahwa badan akta yang memuat isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak berkepentingan. Oleh karena itu, 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 tersebut dan tidak mungkin ada tuntutan atas perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365KUHPerdara.

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. Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang memutuskan bahwa “Notaris hanya berfungsi mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak, dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya.”

¹³ Hasil Wawancara Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Januari 2019.

¹⁴ Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

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*). 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 :¹⁵

- 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

¹⁵ Hasil Wawancara Notaris Wahyu Wiryono, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Januari 2019.

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 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.

Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap kewenangan dan kewajibannya, pada akhirnya akan menimbulkan pertanggungjawaban bagi pengemban profesi tersebut, antara lain :¹⁶

- 1) Pertanggungjawaban Administrasi Notaris
- 2) Pertanggungjawaban Perdata Notaris
- 3) Pertanggungjawaban Pidana Notaris
- 4) Pertanggungjawaban Kode Etik Notaris

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

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

¹⁶ M. Luthfan Hadi Darius, *Op.Cit*, hlm 49.

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.

Menurut Notaris Tabitha Sri Jeany, Praktek pembuatan Perikatan Jual Beli rumah dilakukan apabila:¹⁷

- 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 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.

Pasal 15 ayat (2) butir f UUJN menyatakan bahwa notaris memiliki kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam hal ini,

¹⁷ Hasil Wawancara Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta, pada tanggal 12 Januari 2019.

kewenangan notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah berguna untuk menciptakan suatu hubungan hukum antara calon penjual dengan calon pembeli. 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.

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.

Dalam kondisi tertentu, Perikatan Jual Beli 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.¹⁸ 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.¹⁹

¹⁸ Hasil Wawancara Notaris Ignatius Bayu Adji, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 19 Januari 2019.

¹⁹ Hasil Wawancara Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bantul, pada tanggal 26 Desember 2018.

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.²⁰ 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 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 sunt servanda* yang tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara 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 KUHPerdara yang terdapat syarat sah suatu perjanjian, dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara 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

²⁰ Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung, Alumni, hlm 573.

terutama bagi pihak yang dirugikan dan bisa diterima sebagai ganti kerugian akibat kelalaian salah satu pihak.

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, dapat diambil kesimpulan bahwa notaris dalam membuat akta Perikatan Jual Beli rumah di Daerah Istimewa Yogyakarta terdapat pada tanggung jawab formil dan materiil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris harus bertanggung jawab apabila di dalam akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja maupun tidak disengaja oleh notaris yang dapat merugikan para pihak. Tanggung jawab notaris apabila terdapat kesalahan terhadap akta yang dibuatnya meliputi pertanggungjawaban administrasi notaris, pertanggungjawaban perdata notaris, pertanggungjawaban pidana notaris dan pertanggungjawaban kode etik notaris.

Sebaliknya, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak, sepanjang notaris telah melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Notaris tidak berkewajiban untuk memeriksa kebenaran maupun keaslian dari segala dokumen yang diserahkan para pihak kepada notaris selama itu tidak melanggar ketentuan Pasal 1337 KUHPperdata. Apabila terdapat sengketa antara para pihak, maka para pihak yang harus bertanggungjawab untuk menyelesaikan sengketanya.

Di dalam akta yang dibuat oleh notaris, notaris juga mempunyai kewenangan untuk mencantumkan klausula penghukuman bagi para pihak yang melakukan ingkar janji atau wanprestasi, hal ini berguna untuk melindungi pihak yang dirugikan serta menerapkan kepastian hukum sesuai dengan syarat sah perjanjian yang ada di dalam

Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan tercantumnya klausula penghukuman dalam akta Perikatan Jual Beli rumah dapat tercakup nilai keadilan yang dapat diterima sebagai ganti kerugian akibat kelalaian salah satu pihak. Hal ini disebabkan karena, asas kebebasan berkontrak dan asas kepastian hukum (*pactasun servanda*) tidak dapat dipisahkan satu sama lain.

B. Saran

- 1) Perlu adanya peningkatan pengawasan dari pemerintah kepada notaris agar notaris senantiasa teliti, berhati-hati serta dan mengikuti peraturan yang ada di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan bersikap sesuai dengan kode etik notaris.
- 2) Notaris serta para pihak harus tunduk pada ketentuan perundang-undangan agar terhindar dari risiko baik dari sisi perdata, pidana maupun bentuk sanksi lainnya terhadap pembatalan suatu akta, karena itu dalam proses pembuatan akta Perikatan Jual Beli rumah harus berdasarkan itikad baik para pihak.
- 3) Notaris dalam membuat klausula penghukuman berdasarkan kesepakatan para pihak harus lebih bersikap tegas dan tidak memihak, karena dengan klausula penghukuman yang tercantum dalam akta notaris berguna untuk menciptakan keadilan serta dapat melindungi para pihak apabila salah satu pihak mengingkari perjanjiannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Yogyakarta, Kanisius.
- Hartono Soerjopratiknjo, 1988, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Cetakan Pertama, Andi Offset.
- Liliana Tedjosaputra, 2003, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang, Aneka Ilmu.
- M. Luthfan Hadi Darus, 2016, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press.
- M. Luthfan Hadi Darus, 2016, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad MH, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Palu, Sinar Grafika.
- Yahya Harahap. 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung, Alumni.

Jurnal :

- Maria SW Soemardjono, "Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun", *Newsletter*, No. 4 Vol. 22 (September 1994).

Peraturan Perundang-Undangan :

- Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*
- Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)*

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973 tentang Karakter Yuridis Notaris*

Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 1420 K/Sip/1978 tentang Pembatalan Akta Notaris*

Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 2423 K/Pdt/1986 tentang Klausula Penghukuman*