

Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terkait Salah Satu Pihak Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran

Yudistira Bayu Budjang

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat
Jl. Brigjen Hasan Basri, Kec. Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin 70123
yudistirabayu021@gmail.com

ABSTRACT

The deed of binding of sale and purchase of land in practice is often made in the form of an authentic deed made before a Notary, so that the Sale and Purchase Binding Deed is an authentic deed that has perfect evidentiary power. This is intended by the parties to provide more protection and legal certainty for the parties who make it. In practice, if the impact related to the PPJB is not completed, the power to sell cannot be issued because the payment has not been completed for the delay made by the First Party, so that the Second Party can cancel the agreement unilaterally in accordance with what is stated in the PPJB deed and the First Party is obliged to immediately and simultaneously return all the money that has been received from the Second Party without interest. If this happens, to what extent is the authority possessed by the Notary. This research aims to examine and analyze the liability of the Notary in the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) related to not paying a penalty for late payment; and to examine and analyze the legal consequences for the notary related to one of the parties not paying a penalty for late payment. This research method uses normative research, with a statutory approach, case approach, and conceptual approach. The results of this research show: First, the notary's liability in the deed of sale and purchase agreement (PPJB) related to not paying a penalty for late payment is that the notary must follow the ongoing legal process if the problem that occurs is a big problem and reaches the realm of the court, based on the permission of the notary honor council. One of the sanctions that can be given to the buyer who is late in making periodic payments, is subject to fines that have been commonly found in an agreement. However, if the problem can still be resolved without going to court, the notary is responsible for mediating between the parties and remains based on the agreed agreement. Therefore, when making a contract as outlined in the PPJB Deed, the notary must ensure the entire contents of the contract and the way out and consequences if a problem occurs. Second, the legal consequences for notaries related to one of the parties not paying the penalty for late payment are that the notary cannot be held liable for losses arising as a result of the making of the deed as well as its preparation and implementation as long as the assistance provided by the notary has been carried out in accordance with the provisions of the UUJN and other laws and regulations within the limits of reasonable accuracy. Thus, the notary's responsibility for the Deed of Sale and Purchase Agreement made by him is limited to the initial part of the deed/head of the deed and the final part/closing of the deed, and full responsibility for its contents. Regarding disputes that occur between the parties, it is outside the authority of the Notary, including the non-payment of fines for late payment of the Sale and Purchase Agreement.

Key words: Authority of Notary, Deed of Sale and Purchase Agreement, Penalty.

ABSTRAK

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dalam praktiknya, apabila dampak terkait PPJB tidak selesai adalah kuasa untuk menjual tidak dapat terbit karena pembayaran belum diselesaikan atas keterlambatan yang dilakukan Pihak Pertama, sehingga Pihak Kedua dapat membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai dengan yang tertera dalam akta PPJB serta Pihak Pertama berkewajiban untuk seketika dan sekaligus mengembalikan seluruh uang yang sudah diterima dari Pihak Kedua tanpa bunga. Apabila terjadi hal tersebut sampai mana kewenangan yang dimiliki oleh Notaris. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai tanggung gugat Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran; dan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan: Pertama, Tanggung gugat notaris dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran adalah notaris harus mengikuti proses hukum yang berjalan jika permasalahan yang terjadi merupakan masalah besar dan hingga ke ranah pengadilan, dengan berdasarkan izin dewan kehormatan notaris. Salah satu sanksi yang dapat diberikan kepada pihak pembeli yang terlambat melakukan pembayaran secara berkala, adalah dikenakan sanksi denda yang telah lazim ditemukan dalam sebuah perjanjian. Namun jika permasalahan tersebut masih bisa diatasi tanpa menempuh jalur pengadilan, notaris bertanggungjawab untuk menjadi penengah antara para pihak dan tetap berdasarkan perjanjian yang disepakati. Karena itulah, pada saat membuat kontrak yang dituangkan dalam Akta PPJB, notaris harus memastikan keseluruhan isi kontrak dan jalan keluar serta konsekuensi jika terjadi masalah. Kedua, Akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran ialah notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat dari pembuatan akta maupun persiapan dan pelaksanaannya sepanjang bantuan yang diberikan notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUN dan Peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar. Dengan demikian, tanggung jawab notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir/penutup akta, dan tanggung jawab penuh terhadap isinya. Mengenai Sengketa yang terjadi para pihak tersebut, diluar dari kewenangan Notaris termasuk adanya tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli.

Kata Kunci: Kewenangan Notaris, Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Denda.

PENDAHULUAN

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Hal ini

juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) menyatakan kewenangan notaris yaitu membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

dan/atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang perbuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Dalam praktiknya, apabila dampak terkait PPJB tidak selesai adalah kuasa untuk menjual tidak dapat terbit karena pembayaran belum diselesaikan atas keterlambatan yang dilakukan Pihak Pertama, sehingga Pihak Kedua dapat membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai dengan yang tertera dalam akta PPJB serta Pihak Pertama berkewajiban untuk seketika dan sekaligus mengembalikan seluruh uang yang sudah diterima dari Pihak Kedua tanpa bunga. Apabila terjadi hal tersebut sampai mana kewenangan yang dimiliki oleh Notaris.

Secara kewenangan PPJB dan Kuasa Menjual dibuat dihadapan Notaris. Sehingga dalam proses pembuatannya Notaris membuat tanggung jawab moril untuk mengedukasi masyarakat yang datang kepadanya terkait dengan pembuatan akta kuasa menjual tersebut terlebih dahulu. Kewenangan profesi Notaris diberi kewenangan dalam menuangkan kehendak para pihak selama tidak melanggar perundang-undangan hukum positif di negara kita dan dalam karakter yuridis akta Notaris sebagai salah satu alat bukti yaitu alat bukti tertulis yang mempunyai nilai pembuktian perkara pidana maupun perdata.

Dalam tesis ini yang berjudul Kewenangan Notaris Dalam Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terkait Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan

Pembayaran terdapat ketidakpastian hukum karena salah satu pihak dapat wanprestasi apabila tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran yang tertuang dalam akta perjanjian tentang pengikatan jual beli (PPJB) padahal adanya denda atas keterlambatan pembayaran sebagai upaya mengikat para pihak dan menghindari adanya wanprestasi serta merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Hal ini disebabkan karena pemutusan perjanjian harus didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak, bukan salah satu pihak. Juga dapat diakhiri dengan cara membatalkan perjanjian tersebut namun pemutusan tersebut tidak dengan sendirinya melainkan harus dengan putusan pengadilan sebagaimana Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata. Dampak dari kejadian tersebut Kuasa Menjual tidak dapat dibuat karena PPJB nya belum selesai. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu apa tanggung gugat Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran dan apa akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu jenis penelitian hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, dengan menganalisis suatu permasalahan hukum melalui peraturan perundang-undangan, literatur-literatur dan bahan-bahan referensi lainnya yang berhubungan dengan Kewenangan Notaris Dalam Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terkait Salah Satu Pihak Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran. Penelitian jenis normatif adalah penelitian yang mengkaji persoalan hukum dari sudut pandang ilmu hukum secara mendalam terhadap norma hukum yang dibentuk. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian sistematik hukum dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan kasus (*Case*

approach), dan pendekatan konseptual (*Conceptual approach*).

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Tanggung Gugat Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terkait Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) termasuk jenis perikatan yang lahir karena perjanjian di antara perikatan yang lahir karena undang-undang sebagaimana Pasal 1233 KUHPdata. Perjanjian pengikatan jual beli tidak dijumpai dalam KUHPdata, berarti perjanjian pengikatan jual beli merupakan pengembangan asas terbuka Buku III KUHPdata tentang Perikatan. Asas-asas tersebut yaitu asas terbuka, asas pelengkap, bersifat konsensual dan bersifat obligatoir.

Pembuatan perjanjian dihadapan notaris harus dilakukan apabila akan melaksanakan Jual-beli dimana apapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu telah terpenuhinya syarat terang dan tunai. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, sudah seharusnya perjanjian jual beli tersebut dibuatkan dalam bentuk akta otentik yaitu dibuat oleh notaris. Akta notaris yang telah ditandatangani dan diresmikan memiliki peranan sebagai alat bukti otentik.

J.H. Nieuwenhuis, berpendapat bahwa tanggung gugat merupakan kewajiban seseorang untuk menanggung ganti kerugian sebagai akibat pelanggaran norma. Perbuatan melanggar norma tersebut dapat terjadi disebabkan karena perbuatan melawan hukum atau wanprestasi.

Salah satu perilaku seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya adalah senantiasa bersikap profesional. Menyandang jabatan selaku Notaris harus jujur terhadap diri sendiri yang berlandaskan pada spiritual, moral, mental dan akhlak baik dan benar. Selain mempunyai tingkat intelektual tinggi serta yang mempunyai sifat netral/tidak memihak, independen, mandiri, tidak mengejar materi, menjunjung harkat dan martabat Notaris yang profesional.

Notaris dalam menjalankan jabatannya

harus berpedoman dan tunduk kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Yang mana didalam Undang-undang tersebut mengatur hal-hal mengenai kewajiban, dan larangan-larangan yang harus dilaksanakan oleh notaris. Jika dalam melaksanakan tugas dan jabatannya notaris tersebut melakukan kesalahan atau kelalaian maka notaris dapat dikenai sanksi sebagaimana dimuat dalam Pasal 84 UUJN.¹

Kewenangan notaris selaku pejabat umum juga tercantum di dalam KUHPdata bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat. Notaris merupakan salah satu pegawai umum yang sepanjang pembuatan akta tersebut pembuatannya tidak menjadi tugas pejabat lain seperti yang diharuskan oleh ketentuan perundang-undangan sehingga kepastian, perlindungan dan ketertiban dapat terwujud.

Kewenangan yang diberikan kepada notaris tentunya akan melahirkan tanggungjawab. Pertanggung jawaban merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatu apabila terdapat hal yang bisa dituntut, dipermasalahkan dan lainnya. Berkaitan dengan pertanggungjawaban, titik triwulan dan shinta febriani berpendapat bahwa pertanggungjawaban harus memiliki dasar yang nantinya menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut kepada orang lain sekaligus berupa hal yang dapat melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Maka yang menjadi dasar untuk memenuhi suatu pertanggungjawaban harus dengan adanya perbuatan kesalahan yang dilakukan orang lain sehingga pertanggungjawaban tidak akan terjadi tanpa diikuti perbuatan.²

Sehubungan dengan produk notaris yang nanti dihasilkan berupa akta otentik maka notaris harus berfungsi dengan baik dan profesional dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sehingga produk tersebut dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan

¹ Ryno Bagas Prahardika dan Endang Sri Kawuryan. 2018. *Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*. Jurnal Transparansi Hukum. Vol. 1. No. 1, hlm. 49.

² Titik Triwulan dan Shinta Febriani. 2020. *Perlindungan Hukum*. Jakarta : Prestasi Pustaka, hlm. 48.

dengan akta tersebut sehingga akta otentik yang dibuatnya tersebut tidak akan menimbulkan masalah bagi notaris dan pihak-pihak lain. Apabila timbul masalah di dalam akta otentik tersebut maka pihak yang merasa dirugikan seiring dengan peristiwa hukum dalam akta termasuk sebagai tindakan atau perbuatan hukum notaris maupun bersama-sama dengan pihak lainnya yang namanya disebutkan dalam akta sehingga notaris juga didudukkan sebagai tergugat atau turut tergugat dalam suatu gugatan.

J.H. Nieuwenhuis, berpendapat bahwa tanggung gugat merupakan kewajiban seseorang untuk menanggung ganti kerugian sebagai akibat pelanggaran norma. Perbuatan melanggar norma tersebut dapat terjadi disebabkan karena perbuatan melawan hukum atau wanprestasi.

Dalam hubungannya tanggung gugat dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh notaris, yakni berkaitan dengan kewenangan notaris untuk membuat akta otentik. Setiap akta yang dibuat oleh Notaris sudah tentu menjadi tanggung gugat atau tanggung jawab dari Notaris sendiri, karena dalam setiap pembuatan akta tidak jarang Notaris melakukan kesalahan misalkan pengetikan dan bahkan pemasukan data-data. Dimana sudah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris khususnya pada Pasal 51 yaitu Kewenangan Notaris lainnya adalah membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak.

Pada dasarnya hukum memberikan beban tanggung gugat atau tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya, namun demikian tidak berarti setiap kerugian terhadap pihak ketiga seluruhnya menjadi tanggung gugat dan tanggung jawab Notaris. hukum sendiri memberikan batas-batas atau rambu-rambu tanggung gugat dan tanggung

jawab Notaris, sehingga tidak semua kerugian pihak ketiga merupakan tanggung jawab dan tanggung gugat Notaris, hal inilah yang dalam ilmu hukum dikenal dengan bentuk perlindungan hukum terhadap Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas memberikan pelayanan terhadap masyarakat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melakukan jual beli, apakah hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada. Selain itu terdapat pula permasalahan lain yang mungkin ada pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yakni pembayaran pajak-pajak yang berkaitan dengan objek jual beli.

Masalah yang sering terjadi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli adalah tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual.³ Di dalam tahapan pembayaran yang telah dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, harus tertera secara rinci tanggal pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli. Bersamaan dengan hal tersebut, penjual yang memiliki hak dalam pembuatan akta dapat meminta suatu klausul sanksi kepada Notaris untuk dituliskan pada suatu akta apabila pembeli tidak dapat membayar lunas secara tepat waktu. Maka terkait perumusan jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban di dalam akta menjadi sangat penting dan harus terinci dengan tepat.

Selain itu, perumusan mengenai waktu, biaya dan persyaratan-persyaratan harus disebut dengan jelas agar apabila terjadi sengketa para pihak dapat membaca dan memahami lagi dengan apa yang dikehendakinya dalam akta tersebut. Sebenarnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salah satu pihak tidak merasa keberatan atau dirugikan, tetapi dengan adanya beberapa isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatas, bisa saja

³ Ni Made Trisna Dewi & Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi. 2020. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya yang Ditimbulkan di*

Hadapan Notaris. Jurnal Komunikasi Hukum. Vol. 6. No. 2, hlm. 429.

muncul sengketa yang dipermasalahkan oleh salah satu pihak.⁴

Perumusan jangka waktu di dalam akta disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat. Apabila jangka waktu pemenuhan hak dan kewajibannya telah terpenuhi maka berakhirnya perjanjian juga akan secara otomatis akan terlaksana. Dengan demikian para pihak dapat merasa aman dan tidak ragu untuk dibuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris.

Perumusan jangka waktu di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga berkaitan dengan sanksi-sanksi apabila perjanjian pengikatan tersebut dilanggar oleh para pihak. Kedua klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap Notaris.

Selain kedua klausul yang harus ditetapkan terdapat pula sanksi bagi para pihak yang melanggar perjanjian, di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak disebutkan dengan jelas mengenai sanksi bagi para pihak apabila melakukan wanprestasi. Misalnya sanksi denda yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli apabila pembayaran harga oleh pembeli tidak tepat waktu, begitu juga sebaliknya apabila pembeli sepakat dengan harga yang telah ditentukan dan pelunasannya dilakukan dengan cara mengangsur, maka objek dari perjanjian telah menjadi milik pembeli dan penjual tidak dapat menjual lagi kepada pihak lain.

Klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu dan sanksi tersebut terdapat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tujuan dari para pihak membuat akta otentik di hadapan Notaris berjalan dengan pasti dan prediktabilitasnya terjamin, tujuan lainnya adalah para pihak mendapatkan

perlindungan dan para pihak tidak lagi cemas akan keadaannya yang melakukan suatu perjanjian meskipun formatnya hanya sebatas pengikatan. Apabila para pihak masih merasa ragu akan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya, maka calon pembeli dapat meminta untuk menyimpan berkas-berkasnya pada pihak ketiga yaitu notaris. Penyimpanan dokumen dapat dilakukan oleh notaris sampai saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) telah dilakukan oleh para pihak.

Adanya ketentuan sanksi kepada pihak yang wanprestasi dalam akta PPJB diharapkan dapat menjadi upaya preventif atau mencegah terjadinya hal-hal yang tidak direncanakan. Salah satu contoh sanksi yang sangat sering dimuat dalam PPJB adalah sanksi denda untuk pembeli karena pembayaran harga oleh pembeli tidak dilakukan dengan tepat waktu. Dalam hal terjadinya keterlambatan, maka sanksi yang akan diberikan adalah denda yang dalam hal ini dibutuhkan kebijaksanaan notaris sebagai penengah permasalahan. Denda harus dibayar oleh pihak pembeli karena terlambat membayar dan besaran denda tersebut akan disesuaikan dengan perjanjian. Jika pembeli pun tidak mampu membayar denda tersebut, maka perjanjian dapat batal dan berakhir saat itu juga. Jika terjadi pembatalan perjanjian, maka akan menimbulkan pertanyaan baru yakni bagaimana dengan uang yang mungkin sudah terlanjur dibayarkan sebelumnya? Apakah akan hangus begitu saja dan apakah pihak pembeli tidak akan mendapatkan apa pun? Ketentuan mengenai hal ini akan disesuaikan dengan bunyi perjanjian PPJB, sehingga ketelitian notaris pada saat pembuatan akta PPJB sangat dibutuhkan untuk mengantisipasi jika terjadi hal-hal yang tidak direncanakan.

Sebuah perjanjian jual beli memungkinkan untuk dilakukannya pembatalan baik atas keputusan bersama maupun secara sepihak. Selain itu pembatalan perjanjian jual beli dapat juga dilakukan berdasarkan keputusan dari Pengadilan Negeri setempat atas dasar permohonan dengan cara melakukan gugatan secara perdata. Namun dengan terjadinya

⁴ Ahmad Miru. 2011. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta : Rajawali Pers, hlm. 133.

pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuatkan aktanya dihadapan notaris, maka pastinya akan memiliki permasalahan hukum yang harus diterima. Salah satu permasalahan yang akan mungkin terjadi yaitu pembeli tidak akan melanjutkan pembayaran kepada penjual sebagaimana yang telah dijanjikan seharusnya, sehingga penjual tidak akan menerima sisa pembayaran terkait penjualan yang diperjanjikan.

Selain itu ada juga masalah yang mungkin akan terjadi dikarenakan proses angsuran pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang memakan waktu terlalu lama, sehingga kesepakatan kemudian diakhiri atau dibatalkan.⁵ Sebuah akta otentik sebagaimana diamanatkan di dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yaitu merupakan suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik merupakan salah satu alat bukti dengan pembuktian sempurna yang dapat dipergunakan dalam persidangan.

Seorang notaris wajib untuk menjelaskan kepada siapapun yang menghadap agar perbuatan dan tindakan notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang ada. Apabila para pihak menganggap akta notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama ke hadapan notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Di dalam tatanan hukum kenotariatan, terkait dengan akta, apabila suatu akta dikemudian hari di permasalahan oleh para pihak, maka pihak-pihak terkait dapat menghadap ke notaris yang bersangkutan untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, sehingga para pihak yang terkait tidak lagi terikat dengan isi dari akta yang dibatalkan tersebut, namun pihak-pihak yang bersangkutan harus bersedia untuk bertanggung jawab terhadap akibat-akibat

yang akan terjadi dengan dibatalkannya akta tersebut.

Di dalam sebuah keadaan tertentu apabila terjadi cacat tertentu didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat tetapi yang menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum di dalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalannya perlu dimintakan kepada hakim. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.⁶

Akibat Hukum Bagi Notaris Terkait Salah Satu Pihak yang Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran

Notaris bertanggung jawab atas semua akta yang dibuatnya. Untuk itu Notaris dituntut untuk selalu teliti dan berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 65 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Apabila seorang Notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta maka dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadapnya. Sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Dimana di atur dalam KUH Perdata Pasal 1869 bahwa jika pihak yang membuat akta tidak berwenang atau akta tersebut mengandung cacat dalam bentuknya atau tidak cakupnya pejabat umum yang membuat akta maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik.⁷

Akta Notaris juga dapat digugat keotentikannya dan Notaris dapat ditarik sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

⁵ A. Alfiansyah. 2015. *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Notaris*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. Vol. 1. No. 21, hlm. 5.

⁶ M. Ardianti & I. G. A. K. R. Handayani. 2018. *Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual*

(Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). Jurnal Repertorium. Vol. 5. No. 1, hlm. 179.

⁷ Ling Fransisca. *Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung jawab Notaris dalam Membuat PPJB Nomor 32 (Studi Putusan Nomor : 28/PDT.G/2015/PN.BGR)*. Jurnal Paradigma, hlm. 5.

(PMH). Akibatnya Notaris dipanggil ke Pengadilan untuk hadir sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat karena perannya dalam menerbitkan Akta, sehingga diajukan dalam perkara PMH oleh pihak ketiga yang dirugikan dengan diterbitkannya akta Notaris tersebut. Sehubungan dengan dipaksanya mendudukan Notaris sebagai turut tergugat adalah upaya untuk memaksa Notaris membuat keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.⁸

PPJB yang dibuat Notaris tidak berdasarkan fakta yang ada maka Notaris harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya yang menimbulkan sengketa. Mengenai tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat dihadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik, dan akta otentik tersebut merupakan akta-akta milik pihak yang berkepentingan, bukan aktanya Notaris yang bersangkutan. Nyatanya benar sering terjadi sengketa dari perjanjian, yang termuat dalam akta Notaris terdiri atas para pihak yang berkepentingan dan dibuat dihadapan Notaris, maka sebenarnya yang terikat adalah mereka yang mengadakan perjanjian itu sendiri, sedangkan Notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apapun seperti yang tertuang dalam PPJB dan Notaris sama sekali diluar ruang lingkup dari mereka yang menjadi para pihak.⁹

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara secara atributif melalui undang-undang. Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta autentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.

Terkait dengan PPJB tidaklah semudah dan sesederhana perjanjianperjanjian biasanya. Di beberapa sengketa para pihak yang ada terkait sebuah PPJB, notaris terkadang seakan ditarik untuk ikut bertanggung jawab karena hal yang berhubungan dengan Akta itu sendiri, maupun proses peralihan akta pengikatan perjanjian jual beli menjadi sebuah akta jual beli. Guna menghindari adanya pelanggaran-pelanggaran yang dapat mengarah kepada tindakan notaris yang dapat dijerat oleh pasal-pasal pemidanaan, notaris dalam membuat akta autentik khususnya PPJB harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, diantaranya notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum harus memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), peraturan turunan dari undang-undang tersebut, serta aturan-aturan terkait seperti Kode Etik Notaris dan sebagainya.

Selain itu, notaris sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya perlu mengkaji tentang status hukum dirinya sebagai pejabat umum berdasarkan Undang-Undang, serta status hukum para pihak yang datang menghadap kepadanya guna menghindari dan meminimalisir potensi-potensi yang akan menimbulkan sengketa-sengketa terhadap akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

PPJB yang dibuat oleh notaris harus menuangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak, yang ingin dibuktikan dan diketahui dari akta yang dibuat. Akta yang dibuat oleh Notaris jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang fungsinya untuk memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tentang apa yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam akta tersebut.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas

⁸ Joko Sukisno. 2008. *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan pemanggilan Notaris*, Jurnal Mimbar Hukum. Vol. 20. No. 1, hlm. 58.

⁹ Fariz Hadyanto. "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Beli (PPJB) Yang Menimbulkan Sengketa(Studi Kasus di Kabupaten Pemalang)". 2021. *Tesis*. Semarang, hlm. 103-108.

baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.¹⁰ Beberapa alasan tersebutlah yang dapat menjadi alasan adanya PPJB. Namun dalam pelaksanaannya, PPJB tidak semudah dan sederhana perjanjian biasa. Pada beberapa sengketa PPJB yang terjadi, notaris terkadang seakan ditarik untuk ikut bertanggung jawab karena hal yang berhubungan dengan akta terkait.

Notaris memiliki kedudukan yang sangat penting dalam PPJB, karena notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang berhubungan dengan perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUJN. Kehendak dari para pihak dituangkan oleh notaris dalam akta autentik sepanjang kehendak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Notaris harus memastikan apa yang dapat menghambat ditandatanganinya akta jual beli, dan hambatan tersebut harus selesai sebelum akta jual beli ditandatangani, seperti pembayaran belum lunas maka harus dilunasi saat ditandatanganinya akta jual beli. Dalam hal sengketa ternyata tidak dapat dihindari walaupun para pihak dan notaris telah melakukan upaya preventif untuk mencegah terjadinya sengketa, notaris akan tetap terlibat dalam sengketa tersebut.

Mengenai tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya seorang notaris bertanggung jawab terhadap para pihak yang berkepentingan pada akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat oleh notaris adalah berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu

mengenai perikatan yang dibuat oleh 2 (Dua) pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (Sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya.

Berdasarkan UUJN, notaris sebagai pejabat umum kepadanya dapat dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat dibelakang hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta itu merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan notaris baik karena kelalaian maupun kesengajaan notaris itu sendiri, maka notaris itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Agar notaris dan para pihak terhindar dari sengketa-sengketa yang akan timbul di kemudian hari atas akta yang dibuatnya, khususnya akta PPJB, terlebih PPJB yang dibuat tersebut dapat menjerat notaris ke ranah pidana, notaris perlu lebih hati-hati dan teliti dalam membuat PPJB.

Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap Kerugian yang timbul sebagai akibat dari pembuatan akta maupun persiapan dan pelaksanaannya sepanjang bantuan yang diberikan notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUJN dan Peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar. Dengan demikian, tanggung jawab notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir/penutup akta, dan tanggung jawab penuh terhadap Isinya.

¹⁰ Rusdiantor & Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta, hlm. 37.

Sedangkan secara normatif peran notaris hanyalah sebagai media untuk lahirnya suatu Akta Otentik. Notaris tidak diwajibkan dalam menjalankan tugas jabatannya menyelidiki kebenaran identitas, kebenaran isi materiil dari akta, dan akta autentik akan menjadi bukti bahwa telah terjadi peristiwa atau hubungan antara para pihak.

Sanksi hukum yang dapat diterapkan kepada penghadap yang memberikan keterangan palsu dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yaitu berupa sanksi perdata penuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan maupun sanksi pidana. Para pihak yang melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli, apabila ada pihak yang melakukan cidera janji dalam perjanjian sangat tergantung kepada isi kekuatan perjanjian tersebut. Mengenai Sengketa yang terjadi para Pihak tersebut diluar dari kewenangan Notaris termasuk adanya tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli.¹¹

KESIMPULAN

Tanggung gugat notaris dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkait tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran adalah notaris harus mengikuti proses hukum yang berjalan jika permasalahan yang terjadi merupakan masalah besar dan hingga ke ranah pengadilan, dengan berdasarkan izin dewan kehormatan notaris. Salah satu sanksi yang dapat diberikan kepada pihak pembeli yang terlambat melakukan pembayaran secara berkala, adalah dikenakan sanksi denda yang telah lazim ditemukan dalam sebuah perjanjian. Namun jika permasalahan tersebut masih bisa diatasi tanpa menempuh jalur pengadilan, notaris bertanggungjawab untuk menjadi penengah antara para pihak dan tetap berdasarkan perjanjian yang disepakati. Karena itulah, pada saat membuat kontrak yang dituangkan dalam Akta PPJB, notaris harus memastikan keseluruhan isi kontrak dan jalan keluar serta konsekuensi jika terjadi masalah.

Akibat hukum bagi notaris terkait salah satu pihak yang tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran ialah notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat dari pembuatan akta maupun persiapan dan pelaksanaannya sepanjang bantuan yang diberikan notaris telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUNJ dan Peraturan Perundang-undangan lainnya dalam batas kecermatan yang wajar. Dengan demikian, tanggung jawab notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir/penutup akta, dan tanggung jawab penuh terhadap isinya. Mengenai Sengketa yang terjadi para pihak tersebut, diluar dari kewenangan Notaris termasuk adanya tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Alfiansyah, A. 2015. *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Notaris*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. Vol. 1. No. 21
- Ardianti, M. & I. G. A. K. R. Handayani. 2018. *Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012)*. Jurnal Repertorium. Vol. 5. No. 1.
- Dewi, Ni Made Trisna & Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi. 2020. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya yang Ditimbulkan di Hadapan Notaris*. Jurnal Komunikasi Hukum. Vol. 6. No. 2.
- Fransisca, Ling. *Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung jawab Notaris dalam Membuat PPJB Nomor 32 (Studi Putusan Nomor : 28/PDT.G/2015/PN.BGR)*. Jurnal Paradigma.
- Hadyanto, Fariz. "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Menimbulkan Sengketa(Studi

¹¹ Muhammad Ajib Fadlulah. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Ketika Terjadi Sengketa Bagi

Para Pihak Di Kabupaten Rembang". 2023. Tesis. Semarang, hlm. 89-90.

- Kasus di Kabupaten Pemalang)". 2021. *Tesis*. Semarang.
- Miru, Ahmad. 2011. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Prahardika, Ryno Bagus dan Endang Sri Kawuryan. 2018. *Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*. Jurnal Transparansi Hukum. Vol. 1. No. 1.
- Rusdiantor & Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Sukisno, Joko. 2008. *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan pemanggilan Notaris*, Jurnal Mimbar Hukum. Vol. 20. No. 1.
- Triwulan, Titik dan Shinta Febriani. 2020. *Perlindungan Hukum*. Jakarta : Prestasi Pustaka.