

# **Tanggung Jawab Notaris terhadap Klausul Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 801/Pdt.G/2019/PN.Sby) = The Notary Responsibility for the Clause of the Binding Sale and Purchase Agreement that Cause Losses to the Parties (Case Study of the Surabaya District Court Decision Number 801/Pdt.G/2019/PN.Sby)**

Vidya Larasati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920556357&lokasi=lokal>

---

## **Abstrak**

Tanggung jawab notaris terkait akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya berpotensi dikenai tuntutan secara administratif, perdata hingga pidana apabila terjadi sengketa. Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan dan dilaksanakan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya. Akta PPJB dibuat oleh notaris berdasarkan kehendak dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam klausul-klausul pada akta tersebut. Namun, dalam pembuatan akta PPJB tidak selalu berjalan sesuai keinginan para pihak. Salah satu penyebabnya adalah penjual merasa dirugikan atas klausul yang tercantum dalam akta PPJB No.4xx setelah akta tersebut sudah ditandatangani, karena pihak penjual yang telah menyerahkan sertifikat miliknya kepada pembeli sebelum membuat akta PPJB dan sebelum pembeli melakukan pembayaran. Oleh karenanya, pembuatan akta PPJB harus dilakukan secara hati-hati, cermat dan teliti. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah pertama, mengenai tanggung jawab notaris terkait klausul yang dianggap merugikan pihak penjual; dan yang kedua mengenai akta PPJB yang telah ditandatangani dengan sempurna namun dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah berdasarkan putusan nomor 801/Pdt.g/2019/PN.Sby. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian eksplanatoris-preskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terkait klausul yang dianggap merugikan para penggugat karena syarat lunas yang belum dipenuhi oleh para pihak dan akta PPJB yang sudah ditandatangani dengan sempurna dapat batal demi hukum dan tidak sah disebabkan wanprestasi oleh pihak pembeli yang mengakibatkan pihak penjual mengajukan gugatan pembatalan secara sepihak ke pengadilan.

.....The notary responsible for the sale and purchase binding agreement (PPJB) potentially can be subject to administrative, civil, and criminal charges in the event of a dispute. The precautionary principle is an essential principle that must be applied and implemented as a notary. The PPJB deed is created based on the will of the parties in which the clauses will be stated on the deed. However, the creation of the deed does not always go according to the wishes of the parties. One of the reasons is that the seller feels disadvantaged over the clauses listed in the PPJB deed No.4xx. Once the deed has been signed, the seller must submit the certificate to the buyer prior to the payment and the PPJB creation. Therefore, the preparation of the PPJB deed needs to be carefully and thoroughly done. The first problem raised in this study is the responsibility of the notary regarding clauses that are considered detrimental to the seller, the PPJB deed which was perfectly signed but declared void and invalid based on decision number 801/Pdt.g/2019/PN.Sby. To answer this problem, a normative legal research method is used with an explanatory-prescriptive type of research. The result of this research is that the notary cannot be held responsible for the clause that is considered detrimental to the plaintiffs due to the payment that has not been fully paid by the parties. In addition, the

PPJB deed that has been signed can be considered null and void if there is a failure in payment. As a result, the seller may file a lawsuit for cancellation unilaterally to the court.