



## AKIBAT HUKUM PADA KOMPARISI AKTA NOTARIS YANG TIDAK MEMENUHI *LEGAL STANDING*

Agus Tri Nugroho, S.H.  
Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan  
Universitas Islam Indonesia  
[21921037@students.uui.ac.id](mailto:21921037@students.uui.ac.id)

### ABTRAK

Penelitian akibat hukum pada komparisi akta notaris yang tidak memenuhi *legal standing* ini mengkaji dan menganalisis bagaimana akibat hukum pada komparisi akta notaris yang tidak memenuhi *legal standing*. Jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa kesalahan dalam membuat komparisi pada akta notaris jika legal standingnya tidak terpenuhi atau penghadap/subyek hak tidak mempunyai kewenangan hak terhadap obyek hak maka dapat berakibat fatal yaitu perjanjiannya/aktanya batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Akta Notaris, Komparisi Akta Notaris, *Legal Standing*, Akibat Hukum

### Pendahuluan

Notaris mempunyai tanggungjawab hukum dan moral untuk menjamin apa yang telah dilakukannya. Notaris juga mempunyai hak dan kewajiban guna memberi jasa dan nasihat hukum kepada masyarakat yang membutuhkan. Peran Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin meningkat karena banyak pihak yang membuat perjanjian untuk melindungi para pihak dalam bentuk akta otentik.<sup>1</sup>

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Disamping itu Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.<sup>2</sup>

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Syarat sahnya suatu perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta.<sup>3</sup>

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Di dalam akta Notaris harus memenuhi

<sup>1</sup> Shakilla Vyatri Adjany dan Sonyendah Retnaningsih, “Tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dinyatakan Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 437/Pdt.G/2019/PN.TNG)”, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Universitas Indonesia, Volume 9 Nomor 6, 2022, hlm. 3166.

<sup>2</sup> Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat suatu Akta Notaris”, *Lex Privatum*, Volume III Nomor 1, 2015, hlm. 98

<sup>3</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-3, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 9



syarat subjektif dan syarat objektif yang sesuai dengan makna suatu perjanjian oleh karena itu anatomi akta Notaris harus terdiri dari:<sup>4</sup>

1. Kepala atau awal akta, yang memuat:
  - a. Judul akta;
  - b. Nomor akta;
  - c. Waktu/jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris dan wilayah jabatan notaris; dan;
  - e. Komparisi, memuat identitas penghadap dan kedudukan bertindak penghadap.
2. Badan akta.
3. Penutup atau akhir akta.

Komparisi pada akta Notaris sangatlah penting diperhatikan. Komparisi memuat identitas penghadap/komparan dan kedudukan penghadap dalam arti bertindak untuk diri sendiri apakah dalam dua kualitas yaitu untuk diri sendiri dan sebagai kuasa atau bertindak mewakili badan usaha yang berbadan hukum atau badan usaha yang bukan berbadan hukum atau mewakili badan sosial atau mewakili seseorang. Komparisi erat kaitannya dengan *legal standing* agar tidak melanggar *asas nemo plus juris*.

### Rumusan Masalah

Bagaimana akibat hukum pada komparisi akta notaris yang tidak memenuhi *legal standing*?

### Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum penelitian ini yaitu, *pertama*, bahan hukum primer meliputi bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. *Kedua*, bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis, seperti hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum, artikel ilmiah maupun website yang terkait dengan penelitian.

Metode yang digunakan dalam menganalisa data yaitu analisis kualitatif terhadap data kualitatif yaitu mengkhususkan suatu analisis pada proses penyimpulan deduktif dan induktif dengan menggunakan logika ilmiah.<sup>5</sup> Dalam menarik kesimpulan penulis menggunakan metode deduktif, yaitu menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus, dimana dalam mendapatkan suatu kesimpulan dimulai dengan melihat faktor-faktor yang nyata dan diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijabatani oleh teori-teori.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Pemahaman Awal (Komparisi-Premis), Isi dan Akhir Akta Notaris*, Narotama University Press, Surabaya, 2020, hlm. 10.

<sup>5</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 13

<sup>6</sup> Aslim Rasyid, *Metode Ilmiah: Persiapan Bagi Peneliti*, Cetakan Pertama, UNRI Press, Jakarta, 2005, hlm. 20.



## Pembahasan

Berdasarkan Stbl 1860 Nomor 3 mengenai jabatan notaris pada Pasal 1 menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga di tugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya akan disebut dengan UJUN-P, memberikan pengertian bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.<sup>7</sup>

Notaris mempunyai tanggungjawab hukum dan moral untuk menjamin apa yang telah dilakukannya. Notaris juga mempunyai hak dan kewajiban guna memberi jasa dan nasihat hukum kepada masyarakat yang membutuhkan. Peran Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin meningkat karena banyak pihak yang membuat perjanjian untuk melindungi para pihak dalam bentuk akta otentik.<sup>8</sup>

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Disamping itu Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.<sup>9</sup>

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Di dalam akta Notaris harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif yang sesuai dengan makna suatu perjanjian oleh karena itu anatomi akta Notaris harus terdiri dari:<sup>10</sup>

1. Kepala atau awal akta, yang memuat:
  - a. Judul akta;
  - b. Nomor akta;
  - c. Waktu/jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris dan wilayah jabatan notaris; dan;
  - e. Komparisi, memuat identitas penghadap dan kedudukan bertindak penghadap.

<sup>7</sup> Lihat Pasal 1 angka 1 UUN-P

<sup>8</sup> Shakilla Vyatri Adjany dan Sonyendah Retnaningsih, “Tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dinyatakan Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 437/Pdt.G/2019/PN.TNG), *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Universitas Indonesia, Volume 9 Nomor 6, 2022, hlm. 3166.

<sup>9</sup> Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat suatu Akta Notaris”, *Lex Privatum*, Volume III Nomor 1, 2015, hlm. 98

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Pemahaman Awal (Komparisi-Premis), Isi dan Akhir Akta Notaris*, Narotama University Press, Surabaya, 2020, hlm. 10.



2. Badan akta, yang memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan di hadapan Notaris atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan.
3. Penutup atau akhir akta, yang memuat tentang:
  - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;
  - c. Identitas dari tiap-tiap saksi; dan
  - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian

Salah satu bagian krusial pada awal akta yaitu terletak pada komparisi. Komparisi merupakan bagian yang menerangkan tentang identitas penghadap/komparan dan kedudukan bertindak penghadap. Komparan disamping harus sudah dewasa/cakap bertindak juga mempunyai kewenangan hak terhadap objek yang diperjanjikan. Kewenangan hak disini tidak sebatas turut serta wenang, melainkan sepenuhnya wenang terhadap objek hak, sehingga dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimuat dalam akta tersebut menjadi terpenuhi legal standingnya atau tidak melanggar asas *nemo plus juris*.<sup>11</sup>

Legal standing adalah kewenangan bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>12</sup> Kewenangan di sini yaitu kewenangan hak terhadap obyek yang di perjanjikan. Kewenangan yang dimaksud tidak sebatas turut wenang, melainkan sepenuhnya wenang terhadap obyek hak, sehingga dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimuat dalam akta tidak melanggar asas *nemo plus juris*.<sup>13</sup> Asas *nemo plus juris* yaitu orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.<sup>14</sup>

Pada pembuatan akta notaris, legal standing sangat penting dan harus diperhatikan pada bagian komparisi. Kesalahan dalam membuat komparisi jika legal standingnya tidak terpenuhi atau penghadap/subyek hak tidak mempunyai kewenangan hak terhadap obyek hak maka dapat berakibat fatal yaitu perjanjiannya/aktanya batal demi hukum.<sup>15</sup>

## Kesimpulan

Komparisi pada akta notaris merupakan bagian yang sangat krusial. Komparisi merupakan bagian yang menerangkan tentang identitas penghadap/komparan dan kedudukan bertindak penghadap. Komparan disamping harus sudah dewasa/cakap bertindak juga mempunyai kewenangan hak terhadap objek yang diperjanjikan. Kewenangan hak disini tidak sebatas turut serta wenang, melainkan sepenuhnya wenang terhadap objek hak, sehingga dalam melakukan

<sup>11</sup> Mulyoto, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cakrawala, Yogyakarta, 2021, hlm. 54.

<sup>12</sup> Mulyoto, *Legal Standing*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 1.

<sup>13</sup> Mulyoto, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 54.

<sup>14</sup> Fanny Amelia Legianty, Yunanto, dan Irawati, “Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar Asas *Nemo Plus Juris* pada Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius*, Volume 12 Nomor 2, 2019, hlm. 1029.

<sup>15</sup> Mulyoto, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, *Op. Cit.* hlm. 55.



perbuatan hukum sebagaimana dimuat dalam akta tersebut menjadi terpenuhi legal standingnya atau tidak melanggar asas *nemo plus juris*.<sup>16</sup>

Pada pembuatan akta notaris, legal standing sangat penting dan harus diperhatikan pada bagian komparasi. Legal standing adalah kewenangan bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kewenangan di sini yaitu kewenangan hak terhadap obyek yang di perjanjikan. Kewenangan yang dimaksud tidak sebatas turut wenang, melainkan sepenuhnya wenang terhadap obyek hak, sehingga dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimuat dalam akta tidak melanggar asas *nemo plus juris*. Kesalahan dalam membuat komparasi jika legal standingnya tidak terpenuhi atau penghadap/subyek hak tidak mempunyai kewenangan hak terhadap obyek hak maka dapat berakibat fatal yaitu perjanjiannya/aktanya batal demi hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana.
- Habib Adjie. 2020. *Pemahaman Awal (Komparasi-Premis), Isi dan Akhir Akta Notaris*, Surabaya: Narotama University Press.
- M. Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Cetakan Pertama. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Aslim Rasyid. 2005. *Metode Ilmiah: Persiapan Bagi Peneliti*. Cetakan Pertama. Jakarta: UNRI Press.
- Mulyoto. 2021. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Yogyakarta: Cakrawala.
- Mulyoto. 2021. *Legal Standing*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Shakilla Vyatri Adjany dan Sonyendah Retnaningsih. 2022. “Tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dinyatakan Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 437/Pdt.G/2019/PN.TNG)”. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. Universitas Indonesia, Volume 9 Nomor 6.
- Christin Sasauw. 2015. “Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat suatu Akta Notaris”. *Lex Privatum*. Volume III Nomor 1.
- Fanny Amelia Legianty, Yunanto, dan Irawati. 2019. “Pernjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar Asas *Nemo Plus Juris* pada Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Notarius*. Volume 12 Nomor 2.

<sup>16</sup> Mulyoto, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cakrawala, Yogyakarta, 2021, hlm. 54.