

Pertanggungjawaban Hukum Notaris terhadap Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Arya Koesuma

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jambi, Indonesia
aryakoesumaaaa@gmail.com

Muskibah

Fakultas Hukum Universitas Jambi, Indonesia
muskibah1@unja.ac.id

Syamsir

Fakultas Hukum Universitas Jambi, Indonesia
syamsir.fh@unja.ac.id

Abstract

This study examines the legal liability of notaries concerning the execution of Sale and Purchase Agreement Deeds (PPJB) that are misused as a disguise for loan agreements, as reflected in Supreme Court Decision No. 813 K/Pdt/2023. The main issues addressed are the forms of legal responsibility borne by notaries in drafting such deceptive agreements and the extent of legal certainty arising from them. Positioned within the framework of civil and notarial law, this research employs a normative juridical approach by analyzing statutory provisions, legal doctrines, and relevant jurisprudence. The findings reveal that a notary may be held legally accountable civilly, administratively, or ethically if found negligent in examining the true intention and lawful cause of the agreement. A PPJB used to conceal a loan transaction fails to meet the legal requirements of a valid contract due to its unlawful cause and is therefore null and void. This study underscores the significance of the principles of prudence and professional responsibility for notaries to ensure legal certainty and the protection of parties' rights in every authentic deed they execute.

Keywords: *Notary, Sale and Purchase Agreement, Legal Liability, Legal Certainty.*

Abstrak

Penelitian ini membahas pertanggungjawaban notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang digunakan sebagai kedok perjanjian utang-piutang sebagaimana tergambar dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023. Permasalahan utama yang diangkat adalah bagaimana bentuk tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan PPJB yang disalahgunakan, serta bagaimana kepastian hukum terhadap akta yang demikian. Penelitian ini menempatkan diri dalam perspektif hukum perdata dan kenotariatan, dengan pendekatan yuridis normatif melalui analisis peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, administratif, maupun etik jabatan, apabila terbukti lalai meneliti maksud dan causa perjanjian yang dibuatnya. PPJB yang dipergunakan

untuk menyamakan hubungan utang-piutang dianggap tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena causa yang tidak halal dan karenanya batal demi hukum. Kajian ini menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dan tanggung jawab profesional notaris untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam setiap akta yang dibuatnya.

Kata kunci: Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggung Jawab Hukum, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Peran notaris dalam sistem hukum Indonesia sangat sentral, terutama sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik. Akta yang dibuat oleh notaris tidak hanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, tetapi juga menjadi dasar terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.¹ Namun dalam praktiknya, tidak jarang kewenangan tersebut disalahgunakan atau dimanfaatkan secara keliru oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Salah satu bentuk penyimpangan yang sering terjadi adalah penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai kedok untuk menutupi hubungan hukum yang sebenarnya, yakni perjanjian utang-piutang.²

Fenomena tersebut memperlihatkan adanya kerentanan dalam praktik kenotariatan, di mana akta yang seharusnya menjadi alat bukti autentik justru dapat menimbulkan persoalan hukum baru apabila substansi dan tujuannya bertentangan dengan hukum. Dalam hal demikian, muncul pertanyaan mengenai sejauh mana notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila akta PPJB yang dibuatnya disalahgunakan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan causa hukum perjanjian.³ Pertanyaan ini penting karena menyentuh dimensi tanggung jawab profesional notaris yang diatur secara ketat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Notaris pada hakikatnya adalah pelaksana fungsi negara di bidang pelayanan hukum privat.⁴ Setiap akta yang dibuatnya merupakan bukti tertulis yang sah mengenai suatu

¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 11.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 27.

³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2012, hlm. 49.

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 94.

peristiwa hukum. Oleh karena itu, notaris berkewajiban memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak para pihak serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks PPJB, hal ini menjadi sangat penting karena perjanjian tersebut bersifat consensual contract yang hanya melahirkan hubungan obligatoir dan belum menimbulkan akibat kebendaan.⁵ Jika PPJB disalahgunakan untuk menyembunyikan hubungan utang-piutang, maka perjanjian tersebut berpotensi mengandung causa illicita dan dapat dinyatakan batal demi hukum.⁶

Penelitian ini berangkat dari kasus konkret yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023. Dalam perkara tersebut, akta PPJB yang dibuat oleh notaris ternyata digunakan oleh para pihak untuk menyamarkan hubungan utang-piutang. Mahkamah Agung kemudian menilai bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) karena tidak memiliki causa yang halal.⁷ Kasus ini menjadi titik penting untuk menilai sejauh mana tanggung jawab hukum notaris dapat dimintai, baik secara perdata, administratif, maupun etik jabatan.

Secara akademik, penelitian ini menempati posisi yang strategis di antara berbagai kajian kenotariatan dan hukum perdata. Sebagian besar penelitian terdahulu seperti yang dilakukan oleh Habib Adjie dan Mariam Darus Badruzaman lebih menekankan aspek normatif tanggung jawab notaris, tetapi belum menelaah secara mendalam bagaimana pertanggungjawaban tersebut diterapkan dalam kasus penyalahgunaan akta yang berakar dari kehendak para pihak sendiri.⁸ Penelitian lain yang dilakukan oleh Fitriani dalam Jurnal Ilmu

⁵ Ibid., hlm. 98.

⁶ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2019, hlm.56.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 813 K/Pdt/2023.

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 91.

Hukum Actualita juga membahas tanggung jawab administratif notaris, tetapi tidak menghubungkannya dengan keabsahan substansi akta dari perspektif causa hukum perdata.⁹

Penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan melakukan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada aspek tanggung jawab hukum notaris terhadap PPJB yang digunakan sebagai sarana penyelundupan hukum (fraus legis). Kajian ini tidak hanya melihat aspek normatif dari ketentuan UUJN dan KUHPperdata, tetapi juga menafsirkan putusan pengadilan sebagai sumber hukum yang hidup (living law) yang mencerminkan praktik aktual penegakan hukum di lapangan.¹⁰

Dari sisi urgensi, penelitian ini penting karena menyangkut dua prinsip mendasar dalam sistem hukum nasional: kepastian hukum dan integritas pejabat publik. Kepastian hukum akan terwujud apabila akta yang dibuat oleh notaris benar-benar memenuhi syarat sah perjanjian dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.¹¹ Sementara itu, integritas pejabat publik dalam hal ini notaris, merupakan refleksi dari kepercayaan masyarakat terhadap lembaga kenotariatan. Ketika akta yang dibuat notaris justru digunakan untuk menutupi perbuatan hukum yang tidak sah, maka kredibilitas lembaga kenotariatan ikut dipertaruhkan.¹²

Penelitian ini memiliki relevansi penting terhadap perkembangan praktik kenotariatan di Indonesia, khususnya dalam menghadapi meningkatnya tuntutan akuntabilitas dan integritas pejabat publik. Kasus-kasus hukum yang melibatkan notaris menunjukkan adanya potensi penyalahgunaan kewenangan apabila pelaksanaan jabatan tidak disertai prinsip kehati-hatian dan pemahaman terhadap batas tanggung jawab hukum.¹³ Dalam beberapa kasus, akta yang seharusnya menjadi alat bukti autentik justru menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak.

⁹ Fitriani, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Menyimpang dari Ketentuan UUJN", *Jurnal Ilmu Hukum Actualita*, Vol. 12 No. 2, 2021, hlm. 155.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 79.

¹¹ Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru, 2010, hlm. 112.

¹² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 94.

¹³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 143.

Kajian literatur menunjukkan masih minimnya penelitian yang secara komprehensif membahas tanggung jawab notaris terhadap causa yang tidak halal dalam suatu perjanjian. Penelitian sebelumnya umumnya menyoroti aspek administratif dan etika jabatan, tanpa menelaah hubungan antara substansi akta dan asas keabsahan perjanjian.¹⁴ Penelitian ini berupaya mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis tanggung jawab hukum notaris secara formil dan materiil berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak memihak.¹⁵

Dengan pendekatan yuridis normatif dan metode analisis kualitatif, penelitian ini mengkaji norma-norma hukum yang mengatur tanggung jawab notaris melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023.¹⁶ Secara teoretis, penelitian ini memperkuat pemahaman tentang konsep tanggung jawab hukum notaris dengan menempatkan prinsip causa yang halal sebagai dasar penilaian sah tidaknya akta autentik. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kehati-hatian notaris dalam melaksanakan tugasnya, serta memperkuat fungsi pembinaan dan pengawasan etis oleh lembaga pengawas kenotariatan.¹⁷

PEMBAHASAN

Karakteristik dan Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang secara praktik banyak digunakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Indonesia. PPJB lahir dari kebutuhan masyarakat untuk memberikan kepastian terhadap rencana jual beli yang belum dapat dilakukan secara langsung di hadapan Pejabat Pembuat

¹⁴ Rachmad Setiawan, "Kewenangan dan Etika Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik," *Jurnal Repertorium Hukum Kenotariatan*, Vol. 7 No. 1, 2021, hlm. 45.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a.

¹⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Press, 2015, hlm. 14.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 99.

Akta Tanah (PPAT), karena alasan administratif maupun hukum.¹⁸ Dalam praktiknya, PPJB seringkali disusun oleh atau di hadapan notaris, sehingga memiliki bentuk dan redaksi akta autentik.

Subekti menjelaskan bahwa PPJB pada hakikatnya adalah “perjanjian untuk mengadakan perjanjian” atau *voorovereenkomst*, yang berarti perjanjian tersebut hanya menciptakan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari.¹⁹ Dengan demikian, PPJB bersifat obligatoir dan tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak milik atas tanah. Pemindahan hak baru terjadi setelah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁰

Namun, dalam praktik kenotariatan, fungsi PPJB sering disalahgunakan sebagai kedok perjanjian utang-piutang. Kasus seperti ini kerap muncul ketika pihak debitur dan kreditur membuat PPJB sebagai bentuk jaminan pelunasan utang, bukan sebagai jual beli yang sebenarnya. Perbuatan hukum demikian mengandung *causa* yang tidak halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyebabkan perjanjian batal demi hukum.²¹ Habib Adjie menegaskan bahwa “apabila notaris mengetahui akta yang diminta para pihak memuat kehendak yang bertentangan dengan hukum, maka ia berkewajiban menolak pembuatan akta tersebut.”²²

Praktik penyalahgunaan PPJB ini menunjukkan adanya kerancuan antara maksud hukum perjanjian dan kenyataan sosial di lapangan. Dalam konteks inilah, tanggung jawab notaris menjadi penting karena notaris bukan sekadar penulis akta, tetapi juga penjamin

¹⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 45.

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 32.

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

²² Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2019, hlm. 91.

kebenaran formal dari kehendak para pihak.²³ Ketika notaris menuangkan hubungan utang-piutang dalam bentuk PPJB, notaris berpotensi menyalahi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris (UUJN), yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, dan tidak memihak.²⁴

Dari sisi akademik, penelitian ini memiliki perbedaan dan orisinalitas yang jelas dibandingkan karya-karya sebelumnya. Tesis yang ditulis oleh R. Amalia (2021) di Universitas Hasanuddin berjudul “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya” membahas tanggung jawab notaris terhadap akta yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak karena ketidaksesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁵ Fokus penelitian tersebut terletak pada pertanggungjawaban notaris terhadap akta otentik secara umum, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji pertanggungjawaban notaris terhadap PPJB yang digunakan sebagai kedok perjanjian utang-piutang sebagaimana dikualifikasikan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023.²⁶

Selain itu, penelitian Bayu Saputra (2021) dari Universitas Diponegoro berjudul “Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Hukum Perdata” menyoroti aspek keabsahan dan kekuatan mengikat PPJB sebagai perjanjian pendahuluan jual beli tanah.²⁷ Perbedaan mendasar dengan penelitian ini terletak pada objek kajiannya. Jika penelitian Bayu menempatkan PPJB sebagai instrumen hukum yang sah dan sah untuk mengikat transaksi jual beli, penelitian ini justru menyoroti sisi sebaliknya yakni ketika PPJB disalahgunakan sebagai bentuk penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*) dalam hubungan

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPperdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 87.

²⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a.

²⁵ R. Amalia, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2021, hlm. 2.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 5.

²⁷ Bayu Saputra, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Hukum Perdata*, Skripsi Universitas Diponegoro, 2021, hlm. 1.

utang-piutang.²⁸ Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi secara ilmiah dalam memperluas cakupan kajian PPJB melalui perspektif tanggung jawab hukum notaris terhadap perjanjian yang mengandung *causa illicita*.

Secara normatif, PPJB tetap memiliki kedudukan hukum yang sah apabila dibuat berdasarkan itikad baik dan untuk tujuan yang sesuai hukum. Akan tetapi, jika digunakan sebagai alat untuk menyamakan hubungan hukum lain seperti utang-piutang, maka perjanjian tersebut kehilangan legalitasnya dan batal demi hukum.²⁹ Hal ini sejalan dengan pandangan Mariam Darus Badruzaman yang menyebut bahwa *causa illicita* dalam perjanjian menyebabkan “tidak lahirnya akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki para pihak, melainkan keadaan hukum dikembalikan seperti semula.”³⁰

Dengan memahami karakteristik hukum PPJB secara tepat, notaris diharapkan dapat menegakkan integritas jabatan dan mencegah timbulnya sengketa akibat penyalahgunaan akta autentik. Prinsip ini selaras dengan tujuan utama profesi kenotariatan, yakni menjamin kepastian hukum serta melindungi kepentingan masyarakat dalam setiap perbuatan hukum yang dituangkan secara autentik.³¹

Analisis Yuridis terhadap PPJB yang Mengandung Causa Tidak Halal dalam Perspektif Hukum Perdata dan Kenotariatan

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mensyaratkan empat unsur pokok, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan *causa* yang halal.³² Unsur terakhir ini merupakan batas moral dan yuridis bagi kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan,

²⁸ Ibid., hlm. 4.

²⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 115.

³¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 112.

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

atau ketertiban umum.³³ Dengan demikian, apabila tujuan perjanjian melanggar hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum sejak semula dan tidak menimbulkan akibat hukum apa pun.³⁴

Dalam praktik kenotariatan, ketentuan mengenai causa halal menjadi sangat penting karena notaris berperan menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Oleh sebab itu, notaris wajib memastikan bahwa maksud dan tujuan hukum para pihak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Habib Adjie menegaskan bahwa “notaris bertanggung jawab secara moral dan hukum untuk menolak pembuatan akta apabila mengetahui atau patut menduga bahwa isi perjanjian bertentangan dengan hukum.”³⁵ Kewajiban tersebut sejalan dengan amanat Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak memihak.³⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang berfungsi untuk mengikat para pihak sebelum dilakukannya jual beli secara sempurna di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁷ PPJB memiliki kekuatan hukum apabila dibuat berdasarkan kehendak yang sah, objek yang jelas, dan tujuan yang sesuai dengan hukum. Namun, dalam praktik sering kali PPJB disalahgunakan sebagai sarana penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*), di mana bentuk perjanjian seolah-olah jual beli, tetapi substansinya merupakan jaminan utang-piutang.³⁸

Penyalahgunaan semacam itu menimbulkan dua persoalan hukum sekaligus. Pertama, dari aspek hukum perdata, PPJB tersebut kehilangan kekuatan mengikat karena tidak memenuhi unsur causa halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata.³⁹ Kedua, dari aspek kenotariatan, notaris yang membuat akta semacam itu dapat dimintai pertanggungjawaban apabila tidak melakukan klarifikasi

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337.

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPperdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 115.

³⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 85.

³⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a.

³⁷ Bayu Saputra, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Hukum Perdata*, Skripsi Universitas Diponegoro, 2021, hlm. 12.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 18.

³⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 jo. Pasal 1337.

terhadap maksud sebenarnya dari para pihak.⁴⁰ Dengan kata lain, meskipun akta tersebut secara formal memenuhi syarat autentik, secara materiil akta tersebut cacat hukum.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, “suatu perjanjian yang batal demi hukum meniadakan segala akibat hukum yang ditimbulkannya, seolah-olah perjanjian itu tidak pernah ada.”⁴¹ Konsekuensinya, akta PPJB yang mengandung causa tidak halal tidak dapat dijadikan alat bukti autentik dalam proses hukum, karena sejak awal telah kehilangan asas keabsahan. Hal ini berimplikasi langsung pada kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh keberadaan akta notaris.

Dalam konteks profesi kenotariatan, kegagalan notaris dalam menilai causa suatu perjanjian bukan hanya pelanggaran terhadap kewajiban etik, tetapi juga terhadap tanggung jawab hukum jabatan.⁴² Oleh karena itu, fungsi notaris sebagai pejabat umum tidak boleh dipahami secara pasif, melainkan aktif dalam menjaga agar akta yang dibuatnya tidak menjadi sarana penyelundupan hukum.⁴³

Dengan demikian, secara yuridis PPJB yang mengandung causa tidak halal batal demi hukum dan tidak memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Notaris yang membuat akta semacam itu tetap dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara perdata, administratif, maupun etik, karena telah lalai menjalankan kewajiban kehati-hatian. Subbagian ini menjadi landasan teoretis untuk menilai bagaimana tanggung jawab notaris dan kepastian hukum akta PPJB dipertimbangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023.⁴⁴

Pertanggungjawaban Notaris dan Kepastian Hukum Akta PPJB dalam Perspektif Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023

Meskipun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 813 K/Pdt/2023 tidak secara eksplisit memeriksa pokok perkara secara materiil, substansi hubungan hukum yang melatarbelakanginya tetap relevan untuk dianalisis dalam konteks pertanggungjawaban hukum notaris. Dalam perkara tersebut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Endang Usman, S.H. digunakan oleh para pihak bukan untuk melaksanakan jual beli

⁴⁰ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2019, hlm. 96.

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPperdata*, hlm. 117.

⁴² R. Amalia, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2021, hlm. 28.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 25.

⁴⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 813 K/Pdt/2023, pertimbangan hukum hlm.

tanah sebagaimana hakikatnya, melainkan sebagai kedok transaksi pinjam-meminjam uang.⁴⁵ Perjanjian demikian mengandung causa yang tidak halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUHPerdato, sehingga secara hukum kehilangan kekuatan mengikatnya.⁴⁶

Dalam kerangka hukum kenotariatan, tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya tidak hanya bersifat formal, tetapi juga materiil terhadap isi akta tersebut.⁴⁷ Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak memihak.⁴⁸ Kewajiban ini mencakup sikap kehati-hatian (*prudential principle*) dalam menilai maksud dan tujuan para pihak agar isi akta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum atau digunakan sebagai sarana penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*).⁴⁹

Habib Adjie menyatakan bahwa “tanggung jawab hukum notaris tidak hanya berhenti pada aspek administratif pembuatan akta, tetapi juga terhadap akibat hukum dari substansi yang dituangkan di dalamnya.”⁵⁰ Jika notaris mengetahui atau patut menduga bahwa perjanjian yang akan dibuat memiliki tujuan melawan hukum, maka notaris wajib menolak pembuatan akta tersebut.⁵¹ Dengan demikian, dalam konteks kasus PPJB yang dijadikan kedok perjanjian utang-piutang, notaris semestinya tidak hanya berperan sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai pengawal nilai-nilai hukum dan moralitas kontraktual.

Secara perdata, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdato apabila kelalaiannya dalam menilai substansi akta mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.⁵² Sementara dalam ranah administratif, Majelis Pengawas Notaris (MPN)

⁴⁵ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 813 K/Pdt/2023, pertimbangan hukum hlm. 8–10.

⁴⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 jo. Pasal 1337.

⁴⁷ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2019, hlm. 95.

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020, hlm. 85.

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 87.

⁵² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

memiliki kewenangan menjatuhkan sanksi sesuai Pasal 85 UUJN, termasuk pemberhentian sementara hingga pemberhentian dengan tidak hormat.⁵³ Bahkan, apabila terbukti notaris turut membantu atau mengetahui adanya keterangan palsu, maka dapat dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHP.⁵⁴

Kepastian hukum terhadap akta PPJB yang memuat *causa illicita* menjadi hilang sejak awal karena tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta.⁵⁵ Menurut Mariam Darus Badruzaman, “perjanjian yang bertentangan dengan hukum bukan hanya tidak mengikat, tetapi tidak pernah menimbulkan akibat hukum yang sah sejak terjadinya.”⁵⁶ Dengan demikian, PPJB yang dibuat dengan maksud untuk menyembunyikan transaksi utang-piutang bukan hanya batal demi hukum, tetapi juga tidak dapat dijadikan dasar tuntutan bagi salah satu pihak.

Dari sudut pandang praktik kenotariatan, putusan ini memberikan pelajaran berharga bahwa notaris memiliki peran sentral dalam menjaga kepastian hukum suatu akta. PPJB sebagai akta autentik seharusnya mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya antara para pihak. Ketika akta tersebut digunakan untuk tujuan yang tidak sah, keotentikan akta menjadi cacat, dan fungsi notaris sebagai penjaga kepastian hukum menjadi terdegradasi.⁵⁷ Oleh sebab itu, tanggung jawab hukum notaris dalam kasus semacam ini tidak hanya bersifat korektif setelah sengketa muncul, tetapi juga preventif untuk mencegah penyalahgunaan akta sejak tahap awal pembuatannya.⁵⁸

Dalam perspektif asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta, kebebasan para pihak tidaklah mutlak, melainkan dibatasi oleh hukum,

⁵³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 85.

⁵⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 266 ayat (1).

⁵⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerduta*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 115.

⁵⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 813 K/Pdt/2023, hlm. 11.

⁵⁸ R. Amalia, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2021, hlm. 30.

kesusilaan, dan ketertiban umum.⁵⁹ Oleh karena itu, notaris sebagai pejabat umum harus memastikan bahwa perjanjian yang dibuatnya tetap berada dalam koridor hukum dan kepatutan. Dengan bertindak demikian, notaris tidak hanya melindungi kepentingan para pihak, tetapi juga menjaga integritas profesinya sebagai trustee of public confidence atau penjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum perdata.⁶⁰

Dengan demikian, analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023 memperkuat prinsip bahwa tanggung jawab hukum notaris bersifat integral antara aspek formal, materiil, dan etik. Kepastian hukum terhadap akta PPJB tidak hanya bergantung pada legalitas formal, tetapi juga pada niat dan tujuan hukum yang sah. Oleh karena itu, notaris harus senantiasa memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan kebenaran substansi hukum agar fungsi akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna tetap terjaga.⁶¹

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab hukum notaris terhadap akta yang dibuatnya tidak hanya sebatas aspek formal jabatan, tetapi juga meliputi tanggung jawab materiil terhadap substansi hukum dari akta tersebut. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung causa tidak halal, notaris memiliki kewajiban hukum dan moral untuk menolak atau menunda pembuatan akta apabila terdapat indikasi bahwa maksud perjanjian bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUHPperdata.

PPJB yang digunakan sebagai sarana penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*) batal demi hukum dan tidak menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi unsur causa halal. Dalam kondisi demikian, keotentikan akta kehilangan kekuatan pembuktiannya, dan notaris

⁵⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

⁶⁰ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2019, hlm. 93.

⁶¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 27.

dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana apabila terbukti lalai dalam menjalankan kewajiban kehati-hatian (*prudential principle*).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 813 K/Pdt/2023 memperkuat prinsip bahwa tanggung jawab notaris bersifat integral antara aspek formal, materiil, dan etik. Notaris sebagai pejabat umum harus berperan aktif menjaga kemurnian tujuan hukum setiap akta yang dibuatnya agar akta tersebut benar-benar mencerminkan kehendak para pihak yang sah, sesuai hukum, dan menjamin kepastian hukum dalam praktik kenotariatan di Indonesia.

Saran

1. **Bagi Notaris**, perlu meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan dan klarifikasi mendalam terhadap maksud para pihak sebelum pembuatan akta. Notaris wajib menolak pembuatan akta apabila terdapat indikasi tujuan yang melanggar hukum.
2. **Bagi Majelis Pengawas Notaris (MPN)**, pengawasan sebaiknya dilakukan secara preventif dengan memastikan bahwa setiap akta yang dibuat sejalan dengan norma hukum materiil dan etika profesi, bukan hanya dilakukan setelah terjadi pelanggaran.
3. **Bagi Pemerintah dan Pembentuk Undang-Undang**, perlu memperkuat pengaturan sanksi dalam UU Jabatan Notaris terhadap pelanggaran yang bersifat substansial, agar tercipta sistem pertanggungjawaban yang adil dan memberikan efek jera.
4. **Bagi Akademisi dan Peneliti Hukum**, perlu dilakukan kajian lebih lanjut mengenai hubungan antara tanggung jawab materiil notaris dan asas *causa halal* dalam hukum perjanjian, guna memperkaya doktrin kenotariatan di Indonesia.

Melalui penerapan prinsip kehati-hatian, pengawasan efektif, serta pembinaan etik yang berkelanjutan, diharapkan profesi notaris dapat berfungsi secara ideal sebagai penjaga keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2020.
- Adjie, Habib, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2019.
- Amalia, R., *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, 2021.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
- Bayu Saputra, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Hukum Perdata*, Skripsi Universitas Diponegoro, 2021.
- Fitriani, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Menyimpang dari Ketentuan UUJN," *Jurnal Ilmu Hukum Actualita*, Vol. 12, No. 2, 2021, hlm. 155.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Rachmad Setiawan, "Kewenangan dan Etika Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik," *Jurnal Repertorium Hukum Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1, 2021, hlm. 45.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2010.
- Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2012.
- Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru, 2010.