

PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) AKIBAT KELALAIAN NOTARIS DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Eyen Sulastri Sirait

Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, eyensulastris@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akibat kelalaian notaris dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli tanah atau bangunan yang seharusnya memberikan kepastian hukum melalui akta otentik. Dalam praktiknya, sering terjadi pembatalan PPJB karena kelalaian notaris, seperti tidak membacakan akta atau lalai memeriksa keabsahan objek perjanjian. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelalaian notaris dapat menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPPerdata, sehingga PPJB dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Notaris yang lalai dapat dimintai tanggung jawab perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata, serta dikenai sanksi administratif atau pidana. Penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan asas kehati-hatian oleh notaris guna menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kelalaian Notaris, Akta Otentik, Akibat Hukum, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi nasional menunjukkan peningkatan signifikan terhadap berbagai aktivitas bisnis dan hukum di Indonesia. Pertumbuhan sektor properti menjadi salah satu indikator utama dari dinamika tersebut karena berhubungan langsung dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal, investasi, dan kegiatan usaha.¹ Meningkatnya aktivitas jual beli tanah dan bangunan menuntut tersedianya sistem hukum yang mampu menjamin kepastian dan perlindungan bagi para pihak. Setiap transaksi yang melibatkan hak atas tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi, sehingga risiko sengketa hukum kerap kali muncul apabila tidak disertai dasar hukum yang kuat dan tertib administrasi yang baik.²

Kebutuhan masyarakat terhadap alat bukti tertulis yang sah dalam setiap perbuatan hukum semakin meningkat seiring kompleksitas transaksi di bidang properti.³ Masyarakat tidak hanya membutuhkan kesepakatan lisan, tetapi juga dokumen otentik yang menjamin hak dan kewajiban para pihak. Dalam konteks ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peranan penting sebagai instrumen hukum yang menjembatani tahapan menuju jual beli yang sah melalui Akta Jual Beli (AJB).⁴ PPJB digunakan untuk mengikat para pihak sebelum seluruh syarat administratif dan keuangan terpenuhi. Fungsi utama perjanjian ini ialah memastikan adanya kepastian hukum sementara dan komitmen dari penjual serta pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli secara sah di kemudian hari.

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2023, hlm. 82.

² Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 12.

³ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2022, hlm. 45.

⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2021, hlm. 68.

Pembuatan PPJB di hadapan notaris memberikan nilai lebih dalam hal pembuktian karena akta yang dihasilkan memiliki sifat autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).⁵ Notaris berperan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik, menjamin tanggal, serta memberikan keterangan yang sah terkait perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Jabatannotaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa notaris harus bekerja secara profesional, independen, dan berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya.⁶ Tanggung jawab notaris tidak hanya sebatas menuliskan keinginan para pihak dalam bentuk akta, tetapi juga memastikan bahwa seluruh isi akta sesuai dengan ketentuan hukum dan kehendak sebenarnya dari pihak-pihak yang bersangkutan. Notaris wajib memeriksa kebenaran identitas para pihak, memastikan kejelasan objek perjanjian, serta menilai apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Kealpaan dalam melaksanakan kewajiban tersebut dapat berakibat fatal karena mengakibatkan akta kehilangan sifat otentiknya dan berdampak pada batalnya perjanjian yang dibuat.

Kelalaian notaris dalam praktik kenotariatan menjadi isu yang cukup sering terjadi dan menimbulkan permasalahan hukum baru. Kesalahan tersebut dapat berbentuk kelalaian administratif, seperti kekeliruan penulisan data; kelalaian prosedural, seperti tidak membacakan akta di hadapan para pihak; atau kelalaian substantif, seperti tidak memeriksa status hukum objek yang diperjualbelikan. Kesalahan substantif bahkan dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum karena menyentuh substansi akta yang berakibat pada tidak terpenuhinya syarat objektif maupun subjektif dalam perjanjian.⁷

Tanggung jawab hukum atas kelalaian notaris diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks kenotariatan, kelalaian yang menimbulkan kerugian dapat dikualifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum apabila notaris tidak menjalankan kewajibannya sesuai standar profesi dan peraturan jabatan. Akibat hukum dari kelalaian tersebut bukan hanya melemahkan kedudukan akta, tetapi juga membuka peluang bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian dan tuntutan ganti rugi.

Kejadian pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris telah beberapa kali terjadi dalam praktik peradilan di Indonesia. Salah satu contoh konkret terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 491/Pdt/2022/PT.MDN, yang menyatakan bahwa notaris telah lalai karena tidak membacakan isi akta serta tidak memberikan penjelasan tentang akibat hukum dari perjanjian. Akibatnya, akta yang seharusnya mencerminkan transaksi jual beli berubah menjadi perjanjian utang-piutang, sehingga pengadilan memutuskan akta tersebut batal demi hukum. Kasus ini memperlihatkan bahwa ketidakhati hatian notaris dalam memeriksa dan menjelaskan isi akta dapat mengakibatkan kerugian besar bagi salah satu pihak dan menurunkan kepercayaan terhadap profesi kenotariatan.

⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2019, hlm. 55.

⁶ Andriani, *Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik*, Deepublish, Yogyakarta, 2020, hlm. 102.

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 70.

Kasus serupa juga ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069 K/Pdt/2020, di mana kesalahan pencantuman nomor persil tanah dalam PPJB menyebabkan ketidakjelasan objek perjanjian. Mahkamah Agung menilai bahwa kesalahan tersebut bukan bersifat administratif semata, melainkan kesalahan substansial yang memengaruhi keabsahan perjanjian, sehingga perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Putusan ini menegaskan pentingnya peran notaris dalam menjamin kejelasan dan ketepatan isi akta, terutama terkait objek dan identitas hukum yang menjadi pokok perjanjian.

Fenomena tersebut memperlihatkan bahwa jabatan notaris memiliki tanggung jawab besar dalam menjaga integritas hukum perdata di Indonesia. Akta yang dibuat oleh notaris seharusnya menjadi alat bukti tertinggi dalam proses pembuktian di pengadilan. Namun apabila notaris lalai, akta dapat kehilangan kekuatan otentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUHPPerdata. Hal ini menunjukkan bahwa kelalaian sekecil apa pun dalam proses pembuatan akta dapat menimbulkan dampak hukum yang luas, tidak hanya bagi para pihak, tetapi juga terhadap kredibilitas profesi kenotariatan.

Analisis terhadap pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris menjadi penting karena menyangkut perlindungan hukum bagi masyarakat dan penegakan prinsip kehati-hatian dalam praktik kenotariatan. Keabsahan suatu akta bergantung pada pemenuhan syarat formil dan materiil, serta integritas notaris dalam menjalankan tugasnya. Kajian ini berupaya menguraikan akibat hukum dari pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris perlindungan hukum serta yang bentuk dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni menelaah norma hukum positif yang berlaku serta doktrin dan asas-asas hukum yang terkait dengan perjanjian dan tanggung jawab notaris. Analisis dilakukan dengan meninjau ketentuan dalam KUHPPerdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan berbagai teori hukum perdata yang mendasari syarat sah perjanjian serta konsep kelalaian. Selain itu, pembahasan juga mengacu pada yurisprudensi, khususnya dua putusan pengadilan yang menjadi objek kajian, untuk memperoleh pemahaman komprehensif mengenai hukum dalam kasus nyata.

Penelitian diharapkan memberikan kontribusi teoritis terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata dan kenotariatan. Hasil kajian juga diharapkan menjadi pedoman praktis bagi notaris agar lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya, serta bagi masyarakat agar lebih memahami pentingnya validitas formal dan substansial dalam setiap perjanjian yang dibuat. Kajian ini menegaskan bahwa kepercayaan masyarakat terhadap lembaga kenotariatan hanya dapat terjaga apabila setiap jabatannya notaris dengan menjalankan profesional, independen, dan berpegang teguh pada etika serta norma hukum yang berlaku.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Perjanjian

Konsep perjanjian dalam hukum perdata merupakan fondasi utama dari hubungan hukum yang lahir karena adanya kesepakatan antarindividu. Melalui perjanjian, seseorang memiliki dasar hukum untuk menuntut pelaksanaan suatu prestasi dari pihak lain. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau

lebih.⁸ Rumusan ini menunjukkan bahwa perjanjian bersifat timbal balik, menimbulkan hak bagi satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya.

Perjanjian menjadi instrumen hukum yang mengikat secara moral dan yuridis karena berlandaskan prinsip kesukarelaan.⁹ Dalam praktiknya, perjanjian tidak hanya berfungsi untuk menciptakan hubungan hukum, tetapi juga untuk menjaga kepastian hukum antarindividu dalam kegiatan ekonomi, sosial, dan perdata. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pendapat ini perjanjian tidak menegaskan hanya bahwa memuat kesepakatan, tetapi juga menciptakan perikatan yang bersumber dari kehendak bersama para pihak.

Salim HS menjelaskan bahwa perjanjian merupakan wujud konkret dari asas kebebasan berkontrak, di mana para pihak diberikan keleluasaan untuk menentukan isi, bentuk, dan objek perjanjian sesuai kebutuhan, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁰ Kebebasan ini menjadi ciri khas hukum perjanjian modern, di mana negara tidak mencampuri isi perjanjian secara langsung, melainkan hanya memberikan batasan agar kepentingan umum tetap terjaga.

Syarat sah perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang meliputi empat unsur, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif karena berhubungan dengan kemampuan dan kehendak para pihak, sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif karena menyangkut isi perjanjian itu sendiri. Pemenuhan syarat syarat tersebut menjadi indikator utama apakah suatu perjanjian sah dan dapat menimbulkan akibat hukum.

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, seperti kesepakatan diperoleh karena paksaan, kekhilafan, penipuan, atau maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun jika syarat objektif yang tidak terpenuhi, seperti objek tidak jelas atau sebab tidak halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum berarti perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak menimbulkan hak maupun kewajiban apa pun bagi para pihak.

Hukum perjanjian juga mengenal asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan menjadi dasar dari kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian. Para pihak tidak dapat secara sepihak mengubah atau membatalkan isi perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya.¹¹

Selain itu, terdapat pula asas itikad baik (*good faith*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Asas ini menuntut melaksanakan agar para perjanjian pihak dengan kejujuran, keterbukaan, dan tanggung jawab. Itikad baik tidak hanya berlaku saat perjanjian dibuat, tetapi juga selama perjanjian berlangsung hingga pelaksanaannya selesai. Dalam konteks hukum modern, asas ini menjadi tolok ukur dalam menentukan ada tidaknya wanprestasi dan dalam menilai perilaku para pihak yang terlibat.¹²

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian bersifat mengikat, sehingga pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan sanksi hukum berupa kewajiban untuk mengganti kerugian. Pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya dianggap wanprestasi, sebagaimana

⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 19.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2023, hlm. 3.

¹⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 19.

¹¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2021, hlm. 41.

¹² Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2022, hlm. 65.

dijelaskan dalam Pasal 1239 KUHPerdota. Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan.

Perjanjian menjadi sarana utama bagi masyarakat dalam mengatur kepentingan mereka sendiri. Hukum hanya memberikan batasan-batasan umum untuk mencegah penyalahgunaan kebebasan berkontrak. Oleh karena itu, pemahaman terhadap teori perjanjian menjadi sangat penting bagi para pihak agar setiap kesepakatan yang dibuat memiliki kepastian hukum dan dapat dilaksanakan secara adil.

B. Teori Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk konkret dari pelaksanaan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata Indonesia. PPJB muncul dari praktik masyarakat dalam bidang jual beli tanah dan bangunan, yang membutuhkan kepastian hukum sebelum perjanjian jual beli dilaksanakan secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB).

PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*), di mana para pihak sepakat untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari setelah terpenuhinya syarat-syarat tertentu. Menurut R. Setiawan, PPJB merupakan janji timbal balik antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli di masa mendatang, yang mengikat secara hukum meskipun hak milik atas objek belum berpindah.¹³

Dalam praktiknya, PPJB sering dibuat di hadapan notaris agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Akta PPJB yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdota, yang berarti akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Akta otentik menjamin kebenaran formal dari perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, termasuk tanggal, tempat, dan identitas mereka.¹⁴

Fungsi PPJB sangat penting, terutama dalam transaksi properti yang melibatkan proses administratif panjang seperti balik nama sertifikat, pembayaran bertahap, atau pelunasan kewajiban pajak. Melalui PPJB, kedua pihak mendapatkan kepastian bahwa jual beli akan dilaksanakan setelah syarat tertentu dipenuhi. Dengan demikian, PPJB menjadi bentuk jaminan hukum bagi para pihak agar tidak terjadi pembatalan sepihak sebelum perjanjian utama (AJB) ditandatangani.

Keabsahan PPJB bergantung pada pemenuhan syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Ketidacermatan notaris dalam memeriksa syarat-syarat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum serius. Apabila PPJB dibuat dengan objek yang belum jelas, seperti tanah yang belum memiliki sertifikat atau masih dalam sengketa, maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif.

Salim HS berpendapat bahwa PPJB tidak dapat memindahkan hak milik atas objek, menimbulkan melainkan kewajiban hanya untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Pemindahan hak atas tanah baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Oleh sebab itu, PPJB lebih berfungsi sebagai alat pengaman bagi para pihak agar masing-masing tetap berkomitmen melaksanakan kewajibannya.¹⁵

¹³ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm. 55.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 73.

¹⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 35.

PPJB dapat bersifat mengikat secara sempurna apabila dibuat dalam bentuk akta notaris dengan memenuhi semua ketentuan hukum formal. Namun dalam praktik, banyak PPJB yang batal karena kelalaian notaris dalam mencantumkan identitas objek atau tidak membacakan akta di hadapan para pihak. Kesalahan demikian menyebabkan akta kehilangan sifat otentiknya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa akta otentik yang tidak memenuhi syarat formal hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Posisi PPJB dalam sistem hukum Indonesia diakui melalui yurisprudensi. Beberapa putusan pengadilan menyatakan bahwa PPJB yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Namun apabila terbukti terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatannya, terutama yang dilakukan oleh notaris, maka perjanjian dapat dibatalkan dan notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

C. Teori Kelalaian

Kelalaian atau culpa dalam hukum perdata adalah bentuk kesalahan yang terjadi karena kurangnya kehati-hatian atau pengabaian terhadap kewajiban hukum. Kelalaian bukan berarti adanya niat jahat, tetapi merupakan kegagalan seseorang untuk bertindak sebagaimana mestinya menurut ukuran kewajaran. Dalam konteks hukum, kelalaian dapat menimbulkan tanggung jawab hukum apabila menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Kelalaian dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum apabila seseorang tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diharapkan.

Menurut Yahya Harahap, kelalaian merupakan bentuk kesalahan yang bersumber dari kurangnya kehati-hatian dalam melaksanakan kewajiban, sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain.¹⁶ Dalam profesi hukum seperti notaris, ukuran kelalaian tidak hanya dilihat dari akibatnya, tetapi juga dari sejauh mana seseorang mengabaikan standar profesional yang berlaku.

Kelalaian dibedakan menjadi tiga jenis. Pertama, kelalaian ringan, yaitu kesalahan kecil yang tidak menimbulkan kerugian berarti, seperti kesalahan redaksi. Kedua, kelalaian sedang, yang terjadi karena kurangnya pengawasan atau pemeriksaan terhadap dokumen penting. Ketiga, kelalaian berat, yaitu kelalaian yang menyebabkan akibat hukum serius seperti batalnya akta atau kerugian besar bagi para pihak. Dalam konteks kenotariatan, kelalaian berat dapat berupa tidak membacakan akta di hadapan para pihak, tidak memeriksa keaslian identitas, atau tidak meneliti status hukum objek perjanjian. Akibatnya, akta kehilangan keotentikan dan tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Habib Adjie menyatakan bahwa kelalaian notaris dapat menimbulkan tanggung jawab hukum apabila mengakibatkan kerugian nyata bagi para pihak. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, atau pidana tergantung pada tingkat kesalahannya. Dalam ranah perdata, notaris dapat digugat berdasarkan perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian ditimbulkan akibat kelalaiannya.

D. Teori Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik. Jabatan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

¹⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2022, hlm. 88.

Jabatan Notaris (UUJN). Kedudukan notaris sangat strategis karena ia berperan sebagai penjaga legalitas setiap perbuatan hukum perdata yang dilakukan masyarakat.¹⁷

Habib Adjie menjelaskan bahwa notaris memiliki dua tanggung jawab utama, yaitu tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral. Tanggung jawab hukum berkaitan dengan kebenaran formil akta yang dibuat, sedangkan tanggung jawab moral berkaitan dengan integritas dan etika dalam menjalankan profesi.¹⁸

Notaris memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN, antara lain bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak. Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap, memastikan bahwa isi akta sesuai dengan kehendak para pihak, serta menandatangani akta bersama saksi. Kewajiban ini menjadi manifestasi dari asas kehati-hatian yang wajib dijunjung tinggi oleh setiap notaris.

Dalam pelaksanaan jabatannya, notaris juga memiliki larangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 UUJN, di antaranya larangan merangkap jabatan sebagai advokat, pejabat publik lain, atau mediator dalam perkara yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat mengurangi independensi notaris dan menimbulkan konflik kepentingan.¹⁹

Kewenangan notaris dibatasi oleh empat aspek utama: substansi akta, subjek para pihak, wilayah jabatan, dan masa jabatan. Akta yang dibuat di luar batas kewenangan tersebut kehilangan sifat otentiknnya dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan. Kelalaian dalam menjalankan kewajiban jabatan dapat mengakibatkan sanksi bagi notaris. Pasal 85 UUJN mengatur sanksi administratif mulai dari teguran, peringatan pemberhentian sementara, tertulis, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Apabila kelalaian tersebut menimbulkan kerugian, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, bahkan pidana apabila terbukti melakukan pemalsuan atau pelanggaran hukum lainnya.

Keberadaan notaris bertujuan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Akta yang dibuat oleh notaris harus mampu mencerminkan kebenaran dan keadilan bagi semua pihak. Integritas, ketelitian, dan profesionalitas menjadi modal utama agar notaris dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan amanah jabatan. Jabatan ini bukan hanya profesi, melainkan tanggung jawab sosial untuk menjaga tertib hukum masyarakat.

PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki kedudukan penting dalam praktik hukum perdata di Indonesia karena menjadi perjanjian pendahuluan yang menjembatani proses jual beli antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB). Keberadaan PPJB memberikan kepastian hukum sementara bagi para pihak yang telah sepakat atas objek transaksi, tetapi masih harus memenuhi persyaratan administratif atau finansial tertentu. Dalam praktiknya, PPJB tidak hanya berfungsi sebagai kesepakatan moral, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, pembuatannya harus dilakukan secara hati-hati, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Intermasa, Jakarta, 2023, hlm. 42.

¹⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2019, hlm. 83.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2019, hlm. 123.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang memberikan jaminan pembuktian sempurna terhadap suatu perbuatan hukum. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam undang-undang. Jabatan ini bersifat publik karena notaris bertugas mewakili negara dalam memberikan kepastian hukum melalui pembuatan dokumen yang sah dan berdaya bukti kuat.

Fungsi notaris dalam pembuatan PPJB tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif karena notaris berkewajiban memastikan bahwa isi perjanjian telah sesuai dengan kehendak para pihak dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Kewajiban yang tersebut berlaku. mencakup pemeriksaan terhadap identitas para pihak, status diperjanjikan, pendukung, hukum objek yang keabsahan serta dokumen pencantuman isi perjanjian yang sesuai dengan prinsip kehendak bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Ketika notaris lalai melaksanakan tugasnya, maka perjanjian yang dibuat dapat menimbulkan akibat hukum yang serius bahkan sampai pada pembatalan.

Kelalaian notaris dapat muncul dalam berbagai bentuk. Kesalahan kecil seperti salah penulisan data atau kelalaian dalam membacakan akta dapat menurunkan derajat keautentikan akta tersebut. Namun kelalaian yang bersifat substantif, seperti kesalahan mencantumkan identitas objek perjanjian atau tidak memeriksa keabsahan sertifikat tanah, dapat berakibat fatal karena menyangkut sah atau tidaknya perjanjian secara hukum. Akta yang dibuat tanpa memenuhi ketentuan formal dan materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdato akan kehilangan sifat otentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan menurut Pasal 1869 KUHPerdato. Akibatnya, akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna dan dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Batalnya PPJB karena kelalaian notaris terhadap membawa dampak hukum kedudukan para pihak. Perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada dan tidak menimbulkan akibat hukum apa pun sejak awal. Segala hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Kondisi ini berarti para pihak dikembalikan ke posisi semula sebelum perjanjian dibuat, termasuk pengembalian pembayaran, pengembalian objek, atau pembatalan segala akibat hukum yang telah terjadi. Prinsip ini sejalan dengan asas *restitutio in integrum* yang menuntut agar keadaan hukum dikembalikan seperti semula sebelum peristiwa hukum terjadi.

Pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris juga menimbulkan implikasi tanggung jawab perdata bagi notaris. Pasal 1365 KUHPerdato menegaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mengharuskan pelakunya mengganti kerugian tersebut. Kelalaian notaris yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam konteks jabatan, kelalaian tersebut melanggar kewajiban UU profesi sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Jabatan Notaris, yang mewajibkan notaris bertindak saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Konsekuensi hukum yang timbul akibat kelalaian notaris tidak hanya sebatas pada tanggung jawab perdata, tetapi juga dapat meluas pada sanksi administratif dan moral. Pasal 85 UU Jabatan Notaris mengatur bahwa notaris yang melanggar ketentuan jabatan dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap. Sanksi tersebut diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) yang berfungsi melakukan pengawasan dan penegakan disiplin jabatan. Pemberian sanksi ini

menunjukkan bahwa kelalaian notaris dipandang sebagai pelanggaran serius terhadap kepercayaan publik.

Bentuk tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada notaris dapat dilihat pada praktik peradilan. Putusan Pengadilan Tinggi 491/Pdt/2022/PT.MDN Medan Nomor memberikan gambaran bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban ketika terbukti tidak memeriksa substansi akta secara cermat. Dalam kasus tersebut, isi perjanjian yang seharusnya mencerminkan hubungan jual beli berubah menjadi hubungan utang piutang akibat kesalahan penyusunan oleh notaris. Pengadilan menilai bahwa kelalaian notaris merupakan bentuk ketidakhati-hatian yang menyebabkan batalnya perjanjian. Akta yang dihasilkan kehilangan kekuatan hukum otentiknya dan perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah.

Hal yang sama juga ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1069 K/Pdt/2020. Kesalahan notaris dalam mencantumkan identitas objek tanah dalam PPJB menyebabkan ketidakjelasan terhadap objek perjanjian. Mahkamah Agung menilai bahwa kesalahan tersebut merupakan kelalaian substantif yang mengakibatkan perjanjian tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Mahkamah menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum dan akta kehilangan keotentikannya. Putusan ini memperkuat pandangan bahwa notaris wajib menjamin keabsahan formil dan materiil dari setiap akta yang dibuatnya.

Pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap lembaga kenotariatan. Jabatan notaris memiliki posisi strategis karena berfungsi sebagai pengawal kepastian hukum dalam hubungan perdata. Ketika terjadi kelalaian, masyarakat dapat kehilangan keyakinan terhadap fungsi akta otentik sebagai alat bukti tertinggi dalam hukum perdata. Dampak jangka panjangnya adalah menurunnya legitimasi lembaga kenotariatan dan terganggunya stabilitas transaksi hukum di masyarakat. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pembatalan PPJB karena kelalaian notaris menjadi hal yang sangat penting dalam menjaga rasa keadilan.

Perlindungan hukum tersebut dapat diberikan dalam dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan dengan mendorong notaris agar selalu mematuhi asas kehati-hatian dan standar profesionalitas. Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris mengatur bahwa notaris wajib memeriksa identitas para pihak, memastikan keabsahan dokumen, serta membacakan akta di hadapan para pihak sebelum penandatanganan. Pelaksanaan kewajiban ini menjadi bentuk perlindungan hukum yang mencegah terjadinya kesalahan administratif maupun substantif.

Perlindungan represif diberikan ketika kerugian telah terjadi. Pihak yang dirugikan dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata terhadap notaris atas dasar perbuatan melawan hukum. Gugatan tersebut dapat diajukan ke pengadilan negeri dengan tuntutan pembatalan akta dan ganti rugi. Dalam beberapa kasus, perlindungan hukum juga dapat diperoleh melalui mekanisme pengawasan MPN. Majelis ini memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap laporan pelanggaran dan memberikan sanksi sesuai dengan tingkat kesalahan.

Bentuk perlindungan hukum lainnya juga mencakup aspek moral dan etika profesi. Kode Etik Notaris yang dikeluarkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) menegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, independen, dan menjunjung tinggi integritas profesi. Kode etik tersebut berfungsi sebagai instrumen moral yang mengarahkan perilaku notaris agar selalu

mengutamakan kepentingan hukum para pihak. Pelanggaran terhadap kode etik dapat berujung pada sanksi moral maupun administratif.

Penerapan perlindungan hukum yang efektif akan menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum diperoleh ketika masyarakat dapat mempercayai bahwa setiap akta yang dibuat di hadapan notaris memiliki keabsahan hukum yang kuat. Keadilan tercapai ketika pihak yang dirugikan memperoleh ganti rugi yang layak dan notaris yang lalai dikenai sanksi sesuai kesalahannya. Kemanfaatan terwujud ketika masyarakat hukum dapat kembali menaruh kepercayaan terhadap lembaga kenotariatan sebagai pelindung kepentingan hukum dalam transaksi perdata.

Keberadaan mekanisme pengawasan yang tegas dan transparan terhadap profesi notaris merupakan bentuk perlindungan hukum yang tidak hanya melindungi masyarakat, tetapi juga menjaga martabat jabatan notaris itu sendiri. Pengawasan internal melalui Majelis Pengawas dan pembinaan profesi melalui organisasi notaris harus terus diperkuat agar setiap notaris memahami tanggung jawab moral dan hukum dari jabatannya. Digitalisasi pelayanan dan transparansi administrasi akta dapat menjadi langkah preventif untuk meminimalisasi kesalahan atau kelalaian yang disebabkan oleh faktor manusia.

Batalnya PPJB akibat kelalaian notaris mencerminkan bahwa profesi ini menuntut standar profesionalisme tinggi. Notaris tidak hanya dituntut memahami peraturan hukum, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral untuk menjaga kepercayaan publik. Kesalahan kecil dalam pembuatan akta dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak yang terlibat. Kecermatan, ketelitian, dan kejujuran menjadi prinsip utama yang harus selalu dijaga agar fungsi hukum dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Perlindungan hukum yang baik tidak hanya berbicara tentang bagaimana pihak yang dirugikan mendapatkan keadilan, tetapi juga bagaimana mencegah agar kesalahan yang sama tidak terulang. Pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris harus menjadi refleksi bagi seluruh pihak bahwa tanggung jawab hukum tidak berhenti pada tindakan administratif, melainkan juga menyangkut integritas profesi. Hukum akan berfungsi efektif apabila dijalankan dengan rasa tanggung jawab dan kesadaran moral yang tinggi oleh setiap pejabat publik yang memegang amanah negara.

PENUTUP

Kajian terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akibat kelalaian notaris menunjukkan bahwa jabatan notaris memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. PPJB sebagai perjanjian pendahuluan memiliki kedudukan penting dalam hubungan hukum antara penjual dan pembeli, sehingga akta yang memuatnya harus disusun dengan ketelitian dan tanggung jawab penuh. Notaris sebagai pejabat umum berkewajiban untuk memastikan terpenuhinya seluruh syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, termasuk kehendak bebas para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang halal.

Kelalaian notaris dalam pembuatan akta PPJB dapat menimbulkan akibat hukum yang serius. Akta yang dibuat tanpa memenuhi ketentuan formil maupun materil kehilangan keotentikannya dan berubah menjadi akta di bawah tangan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1869 KUHPdata. Kondisi tersebut menjadikan perjanjian dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, yang berarti tidak menimbulkan akibat hukum apa pun sejak awal. Pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris juga membawa dampak terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Semua prestasi yang telah dilaksanakan harus dikembalikan agar tercapai keseimbangan hukum sebagaimana asas *restitutio in integrum*.

Tanggung jawab hukum notaris terhadap kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi para pihak berlandaskan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian wajib diganti. Notaris yang lalai telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menjalankan kewajiban jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Bentuk tanggung jawab hukum tersebut tidak hanya berupa ganti rugi perdata, tetapi juga dapat disertai sanksi administratif dan moral sesuai ketentuan Pasal 85 UU Jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris yang dikeluarkan oleh Ikatan Notaris Indonesia.

Akibat hukum dari kelalaian notaris terhadap juga menimbulkan dampak kepercayaan masyarakat terhadap lembaga kenotariatan. Notaris tidak hanya bertanggung jawab kepada kliennya, tetapi juga kepada masyarakat luas karena jabatannya merupakan jabatan kepercayaan publik. Kegagalan notaris dalam menjalankan tugasnya dengan baik dapat menurunkan kredibilitas profesi dan menghambat fungsi hukum sebagai instrumen kepastian dan keadilan.

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pembatalan PPJB dapat dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan dengan pengawasan dan pembinaan terhadap notaris agar bekerja sesuai dengan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, integritas. Pelaksanaan dan pengawasan dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) di berbagai tingkat sebagaimana diatur dalam Pasal 67 UU Jabatan Notaris. Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi kerugian melalui mekanisme gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum atau melalui proses pemeriksaan kode etik profesi.

Keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan menjadi landasan utama dalam penyelesaian kasus pembatalan PPJB akibat kelalaian notaris. Kepastian hukum tercapai ketika hukum memberikan jaminan terhadap keabsahan akta. Keadilan diwujudkan ketika pihak yang dirugikan memperoleh kompensasi yang layak. Kemanfaatan dirasakan ketika masyarakat dapat kembali mempercayai lembaga kenotariatan sebagai penjaga hukum dalam setiap hubungan perdata.

Kehati-hatian, kecermatan, dan integritas moral menjadi prinsip utama yang harus dijunjung tinggi oleh setiap notaris dalam menjalankan tugasnya. Setiap akta yang dibuat tidak hanya berfungsi sebagai dokumen hukum, tetapi juga sebagai manifestasi dari kepercayaan masyarakat kepada negara. Profesionalitas dan tanggung jawab menjadi kunci kelalaian untuk menghindari yang dapat menimbulkan kerugian hukum, sekaligus menjaga martabat profesi kenotariatan agar tetap dihormati dan dipercaya oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani. 2020. *Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik*. Yogyakarta: Deepublish.
- Habib Adjie. 2019. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- J. Satrio. 2020. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman. 2021. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2019. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- R. Setiawan. 2021. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.

Salim HS. 2019. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
Yahya Harahap. 2022. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.