

## KEABSAHAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS

**Jesselyn Valerie Herman**

PT Alam Hijau Teduh, Indonesia

[jesselynvalerieeh@gmail.com](mailto:jesselynvalerieeh@gmail.com)

**Franciscus Xaverius Wartoyo \***

Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia

[franciscus.wartoyo@uph.edu](mailto:franciscus.wartoyo@uph.edu)

(\*corresponding author)

### **Abstract**

*The problem examined in this study arises from Supreme Court Decision No. 903 PK/Pdt/2025, which annulled a Deed of Sale and Purchase Agreement (Akta Pengikatan Jual Beli, or APJB) due to misuse of its legal function. The APJB, which is originally intended as a preliminary agreement prior to the transfer of land rights, was instead used as collateral for a loan. This misuse created a defect of consent, as the formal structure of the deed did not reflect the parties' true intentions. The purpose of this research is to analyze the legal validity of the annulled APJB and to examine the notary's professional responsibility in the creation of a deed containing such a defect of consent. This study employs a normative-empirical legal research method by reviewing legislation, legal doctrines, and field data related to notarial practice. The findings indicate that although the deed formally meets the requirements of an authentic deed, it is materially defective due to a discrepancy between the expressed and actual intentions of the parties. Therefore, the annulment should be based on a defect of consent rather than a latent defect. This study emphasizes the importance of prudence, ethical responsibility, and procedural integrity in notarial practice to ensure legal certainty and protection for all parties.*

**Keywords:** *Deed of Sale and Purchase; Notary's Responsibility; Defects in Will*

### **Abstrak**

Permasalahan dalam penelitian ini berangkat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025 yang membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) karena penyalahgunaan fungsi akta. APJB yang seharusnya berperan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum peralihan hak atas tanah, dalam kasus tersebut justru digunakan sebagai jaminan pinjaman uang. Penyimpangan ini menimbulkan cacat kehendak karena bentuk formal akta tidak mencerminkan maksud sebenarnya para pihak. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan hukum APJB yang dibatalkan tersebut serta mengkaji akibat hukum notaris terhadap lahirnya akta yang mengandung cacat kehendak. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta data lapangan terkait praktik kenotariatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akta memenuhi syarat formal sebagai akta otentik, secara materiil akta tersebut cacat karena adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan para pihak. Dengan demikian, pembatalan seharusnya didasarkan pada cacat kehendak, bukan cacat tersembunyi. Penelitian ini menegaskan pentingnya kehati-hatian, tanggung jawab etis, dan integritas profesional notaris dalam pembuatan akta untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli; Tanggung Jawab Notaris; Cacat Kehendak

## A. Pendahuluan

Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum yang berlandaskan pada nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.<sup>1</sup> Prinsip negara hukum tersebut mengandung makna bahwa seluruh penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara harus berlandaskan pada hukum yang berlaku. Sebagai konsekuensinya, negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum, menciptakan ketertiban sosial, serta memberikan perlindungan hukum yang adil dan merata bagi seluruh warga negara tanpa terkecuali. Dalam konteks ini, hukum berfungsi sebagai instrumen pengatur hubungan antarindividu, termasuk dalam bidang sosial ekonomi yang banyak diwujudkan melalui perjanjian.

Perjanjian merupakan sarana hukum utama yang mengatur hubungan keperdataan antara para pihak. Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan perjanjian sebagai persetujuan, baik tertulis maupun lisan, yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, dengan kesepakatan untuk menaati isi persetujuan tersebut. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah peristiwa hukum di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain atau di mana dua pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu.<sup>2</sup> Melalui perjanjian, para pihak memperoleh kepastian hukum atas hak dan kewajiban yang disepakati.<sup>3</sup>

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, pengaturan tentang perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>4</sup> Sementara itu, Pasal 1233 KUHPerdata menegaskan bahwa perikatan dapat timbul dari perjanjian maupun undang-undang. Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif. Apabila syarat subjektif tidak

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat (3) *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2014), 1.

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1986), 93.

<sup>4</sup> Anggraeni E.K., *Hukum Perikatan* (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 2003), 64.

terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan; sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum.<sup>5</sup>

Bentuk perjanjian dapat dituangkan secara tertulis di bawah tangan atau dalam akta autentik. Akta autentik memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik kenotariatan, salah satu bentuk perjanjian yang sering dibuat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>6</sup>

Istilah PPJB banyak dikenal dalam bidang hukum pertanahan dan perumahan. Meskipun belum diatur secara komprehensif, dasar hukum pembentukannya dapat ditelusuri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019. Dalam regulasi tersebut ditegaskan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan antara pengembang dan calon pembeli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, dan dalam kondisi tertentu wajib dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris.

Dasar hukum pertanahan di Indonesia juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.<sup>7</sup>

Peralihan hak tersebut hanya dapat dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan baru berkekuatan hukum setelah didaftarkan di kantor pertanahan. Oleh karena itu, PPJB berfungsi sebagai tahap awal untuk menjamin komitmen para pihak sebelum dilakukan peralihan hak secara sempurna.

Namun, dalam praktiknya, PPJB tidak selalu digunakan sesuai tujuan hukumnya. Terdapat sejumlah kasus di mana PPJB justru dijadikan alat atau jaminan dalam hubungan

---

<sup>5</sup> Indrajaya et al., *Kapita Selekta Hukum Perdata* (Jakarta: Kencana, 2025), 156.

<sup>6</sup> Arief Budiono, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022), 155.

<sup>7</sup> Pasal 10 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*.

hukum pinjam meminjam, bukan sebagai perjanjian jual beli. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum karena secara substansial, perjanjian pinjam meminjam dan jual beli memiliki karakteristik berbeda. Pasal 1754 KUHPerdara mendefinisikan pinjam meminjam sebagai persetujuan di mana pihak kreditur memberikan barang atau uang kepada debitur dengan kewajiban untuk mengembalikan dalam jumlah dan bentuk yang sama. Sedangkan Pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian di mana satu pihak menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati. Oleh karena itu, penggunaan PPJB untuk hubungan pinjam meminjam jelas tidak sesuai dengan asas kejujuran dan kepastian hukum yang menjadi dasar dari hukum perjanjian.

Benturan antara teori hukum perjanjian dan praktik hukum muncul ketika akta autentik, seperti Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), digunakan untuk menyamakan hubungan pinjam meminjam. Secara teoretis, akta autentik harus mencerminkan kebenaran formal dan substansial dari kehendak para pihak. Namun, dalam praktik, tidak jarang akta tersebut disalahgunakan untuk kepentingan sepihak, menimbulkan kerugian hukum bagi pihak lain, serta merusak integritas profesi notaris yang bertugas menjamin keabsahan dan kejelasan isi akta.

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025 yang menjadi fokus penelitian ini. Dalam perkara tersebut, Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Yandra Kesuma, S.H., M.Kn. dinyatakan batal oleh pengadilan karena dianggap tidak mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya. Berdasarkan fakta persidangan, hubungan antara para pihak bukanlah hubungan jual beli, melainkan pinjam meminjam uang dengan sertipikat tanah yang dibuatkan pengikatan jual beli sebagai jaminan peminjaman uang dengan surat perjanjian titipan uang yang diikuti dengan pelaksanaan pengikatan jual beli yang dituangkan dalam bentuk APJB, sehingga menimbulkan kesan adanya transaksi jual beli. Mahkamah Agung menilai bahwa akta tersebut cacat hukum karena tidak memiliki dasar hubungan perikatan yang sah dan menyebabkan kerugian bagi pihak penggugat.

Dari putusan ini, muncul persoalan mendasar mengenai keabsahan akta yang dibatalkan oleh pengadilan serta sejauh mana akibat hukum notaris terhadap akta yang dibuat di hadapannya. Sebagai pejabat umum, notaris memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan kehendak dan kesepakatan para pihak. Ketika akta tersebut batal demi hukum, perlu dianalisis apakah notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administratif, atau etis.

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang hendak dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan; dan (2) bagaimana akibat hukumnya terhadap notaris yang membuat akta tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara mendalam aspek keabsahan hukum Akta Pengikatan Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan, serta untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban hukum notaris apabila akta yang dibuatnya dinyatakan tidak sah.

Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya pengetahuan akan konsep hukum perjanjian menurut KUHPerdara dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya dengan kewajiban juga dalam menjaga integritas profesi notaris serta menegakkan asas kepastian dan perlindungan hukum dalam praktik pembuatan akta autentik. Fenomena penyalahgunaan bentuk PPJB atau APJB sebagai jaminan pinjaman uang menunjukkan adanya celah hukum dalam praktik kenotariatan yang dapat merugikan masyarakat dan merusak kepercayaan publik terhadap lembaga notariat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan hukum akta yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025 serta mengkaji akibat hukum notaris terhadap akta yang dibuat apabila mengandung cacat hukum. Selain itu, penelitian ini menilai penerapan prinsip kehendak bebas dan asas kehati-hatian dalam praktik kenotariatan guna memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum kenotariatan di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris, dengan pendekatan normatif melalui telaah peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan yang relevan, serta pendekatan empiris melalui wawancara dengan praktisi hukum dan notaris. Data dianalisis secara kualitatif untuk menghubungkan teori dan praktik sehingga diperoleh kesimpulan objektif mengenai keabsahan akta dan tanggung jawab hukum notaris.

Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam pengembangan hukum kenotariatan di Indonesia. Penelitian ini mengkaji secara khusus aspek Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Serta Akibat Hukumnya Terhadap Notaris (Studi Kasus Konkret Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025), sehingga diharapkan memberikan perspektif baru terhadap hubungan antara hukum perjanjian, hukum pertanahan, dan tanggung jawab profesi.

## **B. Pembahasan**

## **B.1 Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan**

Penelitian ini mengkaji keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang dibatalkan oleh pengadilan sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025, dengan menyoroti implikasinya terhadap asas kebebasan berkontrak dan tanggung jawab jabatan notaris. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak,<sup>8</sup> sepanjang memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>9</sup> Namun, pembatalan akta dalam perkara ini menunjukkan adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) pada syarat subjektif kesepakatan, karena PPJB digunakan bukan untuk transaksi jual beli riil, melainkan sebagai bentuk jaminan utang piutang.<sup>10</sup>

Secara formil, akta tersebut merupakan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Namun, dalam perkara a quo, pengadilan membatalkan akta tersebut tanpa menghadirkan notaris pembuat akta sebagai saksi, yang bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a dan b UUJN, di mana notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, dan menggali kehendak para pihak sebelum dituangkan dalam akta. Tidak diadakannya notaris dalam proses pembuktian mengakibatkan proses peradilan kehilangan perspektif autentik tentang maksud dan prosedur pembuatan akta.

### **B.1.1. Ketidakabsahan Akta Pengikatan Jual Beli karena Cacat Kehendak dan Penyimpangan Fungsi**

Penulis berpendapat bahwa APJB dalam perkara ini tidak absah secara hukum, karena tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian, khususnya unsur kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1321 KUHPerdara. Ketidakabsahan tersebut disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*), di mana para pihak pada dasarnya tidak

<sup>8</sup> Prisyta Nadia, "Tanggung Jawab Notaris dalam Waarmerking Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pre Project Selling Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2505 K/Pdt/2021)" (master's thesis, Program Studi Kenotariatan, Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Jakarta, 2024), 10.

<sup>9</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1999), 45.

<sup>10</sup> H. Nanang Hermansyah, "Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Penitipan Uang yang pada Hakikatnya Perjanjian Hutang Piutang (Suatu Tinjauan dari Sisi Pasal 1320 KUHPerdara)," *Jendela Informasi dan Gagasan Hukum* 7, no. 1 (2019), <http://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/view/17>.

bermaksud melakukan jual beli, melainkan perjanjian pinjam meminjam uang yang disamarkan dalam bentuk APJB.

Fakta bahwa APJB digunakan sebagai instrumen jaminan utang menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kehendak internal para pihak dengan pernyataan eksternal yang dituangkan dalam akta. Dengan demikian, terjadi penyimpangan terhadap fungsi hukum dari APJB itu sendiri, yang secara normatif seharusnya menjadi perjanjian pendahuluan menuju jual beli, bukan sebagai sarana penjaminan utang.

Selain itu, Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli menegaskan bahwa PPJB hanya dapat dibuat apabila objek jual beli telah memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan legalitas hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, penggunaan PPJB sebagai jaminan pinjaman bertentangan dengan substansi hukum positif dan menimbulkan penyimpangan terhadap fungsi hukum kontrak.

Secara normatif, pembatalan akta autentik seharusnya mempertimbangkan asas *lex certa* dan *pacta sunt servanda*, agar tidak mengaburkan kekuatan mengikat akta autentik dalam sistem hukum Indonesia. Secara empiris, temuan penelitian menunjukkan masih lemahnya pemahaman para pihak terhadap fungsi PPJB dan kurangnya kehati-hatian notaris dalam menggali kehendak sebenarnya. Hal ini memperlihatkan perlunya penegeasan kembali peran pengawasan Majelis Pengawas Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 70–73 UUJN untuk menjamin integritas dan akuntabilitas jabatan notaris.

Dalam penelitian ini, cacat terletak pada niat atau maksud dari para pihak dalam membuat perjanjian, di mana pihak yang bersangkutan sebenarnya bermaksud untuk melakukan pinjam meminjam uang, akan tetapi dituangkan dalam bentuk surat perjanjian titipan uang dan diikat dengan bentuk perjanjian lanjutan akta pengikatan jual beli. Terlihat adanya ketidaksesuaian antara kehendak internal dan pernyataan eksternal yang dituangkan ke dalam perjanjian tersebut. Pertimbangan hakim terhadap kasus dalam penelitian ini hingga adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 903PK/Pdt/2025 ialah menyatakan tidak sah dan batal akta pengikatan jual beli di hadapan notaris karena mengandung cacat tersembunyi dengan pertimbangan akta tersebut dalam pembuatannya cacat hukum karena berawal dari pinjam meminjam uang yang meimbulkan dua akibat hukum yang berbeda pada waktu yang

sama, tanpa adanya klausula tertentu atau perjanjian pokoknya. Akan tetapi, hakim mengakui surat perjanjian titipan uang.

Lebih lanjut, terdapat tiga konsep dalam kasus ini, pertama terkait penitipan, pinjam meminjam dan jual beli. Ketiganya berdiri sendiri mempunyai esensi dan akibat hukum yang berbeda. Konsep penitipan diatur di dalam Pasal 1694 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa penitipan adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyerahkan barang kepada pihak lain untuk disimpan dan dikembalikan dalam keadaan semula. Dalam konteks hukum perdata, uang dikualifikasikan sebagai benda karena Pasal 499 KUHPerdara menyatakan bahwa kebendaan mencakup setiap barang dan hak yang dapat dimiliki. Selanjutnya, Pasal 503 KUHPerdara membedakan benda menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak karena sifatnya yang dapat berpindah tangan melalui penyerahan. Dengan demikian, uang memiliki kedudukan hukum yang sama dengan benda lain yang dapat menjadi objek suatu hubungan hukum, termasuk dalam perjanjian penitipan.<sup>11</sup>

Selain itu, Pasal 1725 KUHPerdara menegaskan bahwa barang yang dititipkan wajib dikembalikan kepada penitip segera setelah diminta, meskipun dalam perjanjian telah ditentukan jangka waktu pengembaliannya.<sup>12</sup> Dengan demikian, apabila pihak yang menerima titipan belum dapat mengembalikan uang tersebut pada saat diminta, maka perbuatannya dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penggelapan, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Berbeda halnya dengan pinjam meminjam, pinjam meminjam dalam hal ini objek perjanjiannya adalah berupa uang dapat digunakan oleh pihak penerima pinjaman dengan kewajiban untuk mengembalikan dalam jumlah yang sama serta dalam kondisi tertentu disertai bunga atas penggunaan uang tersebut. Oleh karena itu, dalam penitipan berlaku prinsip *custody* (penjagaan tanpa hak penggunaan) sedangkan dalam pinjam meminjam berlaku prinsip *use and return with interest* (penggunaan dengan kewajiban pengembalian beserta bunga).

Dalam perkara ini, fakta bahwa APJB dibuat di hadapan Notaris oleh Penggugat bersama Turut Tergugat dengan maksud menjadikannya dasar jaminan atas pinjam meminjam uang, menunjukkan adanya ketidaksesuaian kehendak diantara para pihak. Secara substantial, objek dan tujuan hukum dari akta tersebut tidak mencerminkan niat sebenarnya dari pihak-pihak yang menandatangani. Dengan demikian, terdapat ketidaksesuaian antara

<sup>11</sup> Melyana, "Penggelapan terhadap Uang Titipan oleh Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Kerjasama," *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2019), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/19/>.

<sup>12</sup> Pasal 1725 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

bentuk yuridis akta dengan maksud ekonomis atau substansi hubungan hukum yang sebenarnya, yaitu pinjam meminjam.

Kondisi ini menandakan bahwa akta tersebut dibentuk atas dasar kesepakatan yang cacat secara substansial, karena kehendak para pihak tidak tercermin secara murni dan bebas dalam isi akta. Kekeliruan dalam merumuskan tujuan hukum yakni menggunakan bentuk pengikatan jual beli sebagai sarana untuk menjamin peminjaman uang dapat dikualifikasikan sebagai cacat kehendak. Adanya cacat kehendak tersebut mengakibatkan perjanjian tidak sepenuhnya memenuhi syarat subjektif khususnya mengenai unsur kesepakatan dan kecakapan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1321 KUHPerdara. Akibatnya, akta tersebut kehilangan nilai keotentikannya dari sisi substansi, karena tidak lagi mencerminkan kesepakatan yang sebenarnya, melainkan pernyataan kehendak yang keliru atau disesatkan oleh konstruksi hukum yang tidak tepat.

Dalam perkara ini, selain aspek substansi perjanjian yang menunjukkan adanya cacat kehendak, penting pula dicermati bahwa pembuktian di persidangan hanya didasarkan pada alat bukti berupa surat atau dokumen tertulis, tanpa menghadirkan notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebagai saksi maupun pihak turut tergugat. Padahal, akta yang menjadi objek sengketa merupakan produk hukum yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang, sehingga keterangannya sangat relevan untuk mengungkap proses pembuatan, maksud para pihak, serta kebenaran formil dari akta tersebut.

## **B.2 Akibat Hukumnya Terhadap Notaris Yang Membuat Akta tersebut**

Ketidakhadiran notaris dalam proses pembuktian menimbulkan kekosongan penilaian terhadap aspek formil akta autentik, karena notaris berfungsi tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga penjamin atas terpenuhinya syarat-syarat formil dan materiil pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan c UUJN. Dengan tidak dilibatkannya notaris dalam proses pemeriksaan, maka pengadilan tidak memperoleh penjelasan langsung mengenai bagaimana kehendak para pihak digali, dinyatakan, dan dituangkan ke dalam akta, padahal hal tersebut merupakan unsur krusial dalam menilai apakah akta tersebut benar-benar mencerminkan kehendak bebas para pihak atau justru mengandung cacat kehendak.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025, dapat dipahami bahwa penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan dalam hubungan pinjam meminjam uang menimbulkan persoalan yuridis terkait tanggung

jawab notaris. Secara normatif, akta pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat untuk mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya. Ketika akta tersebut dialihfungsikan menjadi alat jaminan pinjam meminjam uang, maka fungsi hukum akta autentik mengalami penyimpangan dari tujuan semula, yaitu sebagai alat bukti yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara.

Dalam konteks hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara harus dipenuhi secara keseluruhan, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ketidaksesuaian antara kehendak nyata para pihak (hubungan pinjam meminjam) dengan bentuk hukum yang dituangkan dalam PPJB mengindikasikan adanya cacat kehendak dan penyimpangan terhadap asas konsensualisme. Hal ini menyebabkan akta tersebut kehilangan substansi sebagai alat bukti yang merefleksikan kehendak sebenarnya para pihak.

Dari perspektif hukum jabatan notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, notaris berwenang membuat akta autentik yang memuat keterangan para pihak. Namun, kewenangan tersebut harus dijalankan dengan berpedoman pada asas kehati-hatian dan prinsip kejujuran sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan c UUJN, yaitu kewajiban untuk bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, serta membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para penghadap.

Menurut doktrin G.H.S. Lumban Tobing, tanggung jawab notaris tidak hanya berhenti pada aspek formal akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab moral dan etis untuk menggali kehendak sebenarnya para pihak. Notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak digunakan untuk menyamarkan perbuatan hukum yang berbeda dengan maksud sebenarnya. Selaras dengan pendapat Habib Adjie, tanggung jawab notaris dapat timbul apabila terdapat pelanggaran terhadap kewajiban jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUJN, yang meliputi kelalaian membacakan akta, tidak memberikan penjelasan yang cukup, atau pembuatan akta berdasarkan dokumen yang tidak sah.

Dalam konteks putusan ini, posisi notaris menjadi penting untuk memastikan terpenuhinya aspek formil dalam pembuatan akta, seperti pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan para pihak. Ketidakhadiran notaris dalam persidangan menyebabkan tidak dapat diverifikasi apakah prosedur pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 dan Pasal 39 UUJN yang mengatur tata cara pembuatan dan pembacaan akta. Apabila notaris telah melaksanakan seluruh kewajiban formil dan menjelaskan isi akta secara benar, maka

tanggung jawab hukum atas penyalahgunaan akta oleh para pihak tidak dapat dibebankan kepadanya, karena hubungan hukum yang timbul di luar akta bukan menjadi tanggung jawab notaris.

Namun, apabila terbukti bahwa notaris lalai dalam menjalankan kewajiban formilnya, misalnya tidak membacakan akta, tidak menjelaskan isi akta kepada para penghadap, atau menandatangani akta tanpa kehadiran para pihak, maka dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 85 UUJN, tanggung jawab perdata atas kerugian yang timbul berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, serta tanggung jawab pidana apabila terbukti secara sengaja memberikan keterangan palsu dalam akta sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si. selaku Notaris dan anggota Majelis Pengawas Daerah (MPD) Jakarta Barat, dijelaskan bahwa praktik penggunaan PPJB sebagai jaminan pinjam meminjam uang merupakan bentuk penyimpangan terhadap fungsi akta autentik. Notaris memiliki tanggung jawab untuk menolak pembuatan akta apabila mengetahui maksud para pihak tidak sesuai dengan perbuatan hukum yang sebenarnya. Namun, dalam pelaksanaan tugasnya, notaris hanya menilai kebenaran formal dokumen dan keterangan yang diberikan para pihak, tanpa kewenangan menilai kebenaran materil dokumen tersebut.

Meskipun demikian, asas kehati-hatian tetap menjadi prinsip utama yang wajib diterapkan. Asas ini mengharuskan notaris bersikap aktif dalam menilai kewajaran dokumen dan melakukan klarifikasi apabila terdapat indikasi ketidakwajaran. Langkah tersebut sejalan dengan tujuan UUJN untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Tidak dilibatkannya notaris dalam proses pemeriksaan menyebabkan pengadilan tidak memperoleh keterangan langsung mengenai proses penggalan kehendak para pihak, pembacaan, dan penandatanganan akta sebagai unsur esensial keabsahan formil. Dalam perspektif UUJN, notaris wajib bertindak jujur, saksama, serta menerapkan prinsip kehati-hatian, termasuk menolak pembuatan akta apabila mengetahui adanya penyamaran perbuatan hukum. Namun, tanggung jawab notaris pada dasarnya terbatas pada kebenaran formal, bukan materil, sepanjang tidak terdapat indikasi penyimpangan. Oleh karena itu, akibat hukum terhadap notaris bergantung pada ada atau tidaknya pelanggaran kewajiban jabatan, yaitu dapat berupa tidak adanya tanggung jawab apabila prosedur telah dipenuhi, atau sebaliknya menimbulkan tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana apabila

terbukti terjadi pelanggaran terhadap ketentuan UUJN atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, secara yuridis dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab notaris dalam perkara ini bersifat terbatas pada aspek formil. Selama notaris menjalankan kewajiban jabatan sesuai UUJN dan Kode Etik Notaris, maka ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan para pihak yang menyalahgunakan akta untuk tujuan yang tidak sesuai dengan maksud hukum. Namun, apabila terbukti bahwa notaris mengabaikan kewajiban formil, tidak membacakan akta, atau memberikan keterangan palsu, maka notaris dapat dikenai sanksi administratif, perdata, maupun pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **C. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 903 PK/Pdt/2025, dapat disimpulkan bahwa APJB dalam perkara a quo tidak sah secara substansial karena mengandung cacat kehendak (*wilsgebrek*), di mana terjadi ketidaksesuaian antara kehendak nyata para pihak yang bermaksud melakukan pinjam meminjam dengan bentuk hukum yang dituangkan sebagai perjanjian jual beli, sehingga tidak memenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1321 KUHPperdata. Meskipun secara formil akta tersebut merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPperdata, pembatalannya oleh pengadilan dapat dibenarkan karena tidak mencerminkan kesepakatan yang sebenarnya. Adapun dari perspektif hukum jabatan, tanggung jawab notaris terbatas pada aspek formil sepanjang telah melaksanakan kewajiban sesuai UUJN, sehingga penyalahgunaan akta oleh para pihak di luar kehendak yang dinyatakan tidak serta-merta menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi notaris.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-undangan**

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*  
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

## **Buku**

Budiono, Arief. *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022.

E.K, Anggraeni. *Hukum Perikatan*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 2003.

Indrajaya, Syahriati Fakhriah, Muhammad Syaifuddin, Ardiana Hidayah, and Serlika Aprita. *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Jakarta: Kencana, 2025.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1986.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1999.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2014.

## **Jurnal Ilmiah**

Hermansyah, H. Nanang. "Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Penitipan Uang yang pada Hakikatnya Perjanjian Hutang Piutang (Suatu Tinjauan dari Sisi Pasal 1320 KUHPperdata)." *Jendela Informasi dan Gagasan Hukum* 7, no. 1 (2019). <http://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/view/17>.

Melyana. "Penggelapan terhadap Uang Titipan oleh Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Kerjasama." *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2019). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/19/>.

## **Laporan Hasil Penelitian**

Nadia, Prisyia. "Tanggung Jawab Notaris dalam Waarmerking Perjanjian Pengikatan Jual Beli *Pre Project Selling* Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2505 K/Pdt/2021)." Master's thesis, Program Studi Kenotariatan, Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Jakarta, 2024.