

Keabsahan PPJB Tanah dalam Akta Notaris yang Cacat Hukum

¹ Rini Purwanti, ¹ Dwi Ratna Kartikawati*, ¹ Rr. Endang Sri Sulasih

¹ Fakultas Hukum, Universitas Krisnadwipayana, Jakarta

*Email: dwiratna_kartika@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dituangkan dalam akta notaris, tetapi kemudian terbukti mengandung cacat hukum, serta mengkaji pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris, peraturan di bidang pertanahan dan perumahan, serta putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku dan artikel jurnal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak dengan sendirinya mengalihkan hak atas tanah sehingga keabsahannya tetap tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdata dan ketentuan mengenai autentisitas akta. Dalam perkara yang diteliti, cacat materiil berupa ketidakabsahan objek dan cacat formil berupa ketidakhadiran pihak yang berkepentingan merusak dasar kekuatan pembuktian akta. Cacat tersebut berimplikasi pada hilangnya autentisitas atau terdegradasinya kekuatan pembuktian akta serta dapat berujung pada kebatalan perjanjian. Pertimbangan hakim juga menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dapat ditempuh melalui konstruksi Perbuatan Melawan Hukum apabila sejak awal terdapat tipu muslihat dan pelanggaran kewajiban hukum.

Kata Kunci: Akta Autentik; Cacat Hukum; Notaris; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Tanah.

ABSTRACT

This study analyzes the validity of a Land Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) executed in a notarial deed but subsequently found to contain legal defects, as well as examines the judicial considerations in the Decision of the East Jakarta District Court Number 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim. This study employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case approaches. The primary legal materials include the Indonesian Civil Code, the Law on the Office of Notary, regulations concerning land and housing, and court decisions, while the secondary legal materials comprise books and journal articles. The findings demonstrate that a PPJB constitutes a preliminary agreement that does not, by itself, transfer land rights; therefore, its validity remains subject to Article 1320 of the Indonesian Civil Code and the provisions governing the authenticity of deeds. In the case examined, a substantive defect arising from the invalidity of the object and a formal defect resulting from the absence of an interested party undermine the basis of the deed's evidentiary force. These defects may result in the loss of the deed's authenticity or the degradation of its evidentiary force and may ultimately lead to the invalidity of the agreement. The judicial considerations also demonstrate that legal protection for a good-faith purchaser may be pursued through the legal framework of an unlawful act (Perbuatan Melawan Hukum) where deception and a breach of legal obligations have existed from the outset.

Keywords: *Authentic Deed; Legal Defects; Notary; Good-Faith Purchaser; Land Sale and Purchase Binding Agreement; Land.*

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga mengandung dimensi sosial, hukum, dan pembangunan. Kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan kawasan perkotaan. Tanah menjadi objek berbagai hubungan hukum, antara lain jual beli, hibah, pewarisan, pembebanan hak, serta berbagai bentuk perjanjian yang berkaitan dengan pembangunan dan kepemilikan rumah. Dalam praktiknya, transaksi tanah tidak selalu berlangsung secara sederhana karena melibatkan berbagai aspek hukum, termasuk hukum perdata, hukum agraria, administrasi pertanahan, tata ruang, dan hukum kenotariatan. Kompleksitas tersebut menyebabkan setiap transaksi tanah memerlukan kepastian mengenai subjek yang berhak, status objek, kewenangan para pihak, serta bentuk dan tata cara perbuatan hukum yang dilakukan.

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya memerlukan kepastian hukum karena tanah merupakan objek hak yang memiliki karakteristik berbeda dari benda bergerak. Kepastian tersebut tidak hanya berkaitan dengan pihak yang menjadi pemegang hak, tetapi juga mencakup dapat atau tidaknya objek tanah dialihkan, keabsahan dokumen yang menjadi dasar transaksi, serta pemenuhan persyaratan hukum dalam proses pembuatan dokumen tersebut. Dalam konteks ini, akta yang dibuat oleh pejabat umum memiliki fungsi penting sebagai alat bukti sekaligus instrumen untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Penelitian mengenai peran Notaris dalam proses pembuatan akta jual beli tanah menegaskan bahwa akta yang berkaitan dengan tanah memiliki kedudukan strategis karena berkaitan dengan keabsahan perbuatan hukum, kekuatan pembuktian, dan perlindungan hukum bagi para pihak.¹

Kedudukan penting akta dalam transaksi pertanahan tersebut menempatkan profesi Notaris pada tanggung jawab yang tidak dapat dipandang sekadar sebagai pekerjaan administratif. Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan.² Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh Notaris

¹ Suci Zulaikah dkk., "Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *IUS : Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 14, no. 01 (2026), <https://ejournal.upm.ac.id/index.php/ius/article/view/777>.

² Widya Wahyu Savitri, "Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil," *Begawan Abioso* 14, no. 2 (2024): 97-108, <https://doi.org/10.37893/abioso.v14i2.783>.

seharusnya memberikan jaminan bahwa suatu perbuatan hukum telah dituangkan dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian Suci Zulaikah, Ervien Adisiswanto, dan Wahibatul Maghfuroh pada 2026 menunjukkan bahwa peran Notaris dalam transaksi pertanahan tidak hanya berkaitan dengan pembuatan dan pengesahan akta, tetapi juga mencakup pemeriksaan identitas para pihak, legalitas dokumen, status hak atas tanah, serta kesesuaian perbuatan hukum dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³

Dalam praktik transaksi properti, salah satu instrumen yang sering digunakan sebelum pelaksanaan jual beli dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli setelah persyaratan tertentu terpenuhi. Dengan demikian, PPJB memiliki fungsi penting sebagai dasar hubungan hukum antara calon penjual dan calon pembeli sebelum transaksi jual beli dapat dilaksanakan secara sempurna. Namun, keberadaan PPJB tidak dapat dipahami sebagai jaminan mutlak bahwa objek yang diperjanjikan telah terbebas dari seluruh persoalan hukum. Keabsahan PPJB tetap bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian, keabsahan objek, kewenangan para pihak, serta prosedur pembuatan akta apabila PPJB dituangkan dalam bentuk akta Notaris.⁴

Persoalan menjadi semakin kompleks ketika PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik, tetapi kemudian ditemukan adanya cacat hukum, baik dalam substansi maupun prosedur pembuatannya. Secara lahiriah, akta Notaris memiliki bentuk dan karakter sebagai akta autentik. Akan tetapi, sifat autentik tersebut tidak dapat dipisahkan dari persyaratan yang ditentukan oleh hukum. Akta yang dibuat dengan mengabaikan persyaratan formil tertentu dapat kehilangan kedudukannya sebagai akta autentik, sedangkan cacat pada perbuatan hukum yang menjadi isi akta dapat menimbulkan persoalan mengenai keabsahan hubungan hukum yang dituangkan di dalamnya.

Penelitian Adhiningtyas Brigitha Kesumawardhani dan Ana Silviana mengenai pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formil menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap persyaratan formal dalam pembuatan akta dapat menimbulkan konsekuensi terhadap kedudukan dan kekuatan pembuktian akta, sekaligus

³ Zulaikah dkk., "Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah."

⁴ Muhammad Roykhan Rashif Aulia dkk., "Reformasi Hukum Penyimpanan Protokol Notaris Digital Guna Mewujudkan Kepastian dan Kemanfaatan Hukum," *Binamulia Hukum* 14, no. 2 (2025): 411-21, <https://doi.org/10.37893/jbh.v14i2.1386>.

membuka kemungkinan pertanggungjawaban bagi Notaris.⁵ Persoalan tersebut menunjukkan bahwa formalitas dalam pembuatan akta bukan sekadar persyaratan administratif, melainkan bagian dari mekanisme hukum untuk menjaga keautentikan dan kepercayaan terhadap produk Notaris.

Hal serupa juga terlihat dalam penelitian mengenai tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuat berdasarkan keterangan palsu. Penelitian Devira Ramadhani, Hasim Purba, dan Sutiarnoto menunjukkan bahwa kekeliruan dalam akta dapat memengaruhi status hak dan kewajiban seseorang. Bahkan, akta yang bermasalah dapat menjadi dasar timbulnya sengketa apabila terdapat keterangan yang tidak benar mengenai objek maupun subjek perjanjian.⁶ Dengan demikian, persoalan akta tidak terbatas pada hubungan antara Notaris dan para penghadap, tetapi dapat meluas kepada pihak ketiga yang mengalami kerugian akibat mengandalkan akta tersebut.

Permasalahan tersebut menjadi relevan apabila dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Notaris memang tidak selalu dapat dibebani kewajiban untuk menjamin kebenaran materiil seluruh keterangan yang diberikan oleh para pihak. Namun, kewajiban untuk menjalankan jabatan secara saksama, jujur, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak-pihak yang terkait merupakan bagian penting dari standar profesional jabatan Notaris. Penelitian mengenai tanggung jawab Notaris menegaskan bahwa apabila Notaris lalai melakukan pemeriksaan yang seharusnya dilakukan, termasuk terhadap status objek tanah, kelalaian tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum apabila kemudian mengakibatkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.⁷

Dalam konteks pertanahan, pemeriksaan terhadap objek perjanjian memiliki arti yang sangat penting. Objek tanah tidak hanya harus jelas mengenai lokasi dan luasnya, tetapi juga harus diketahui status hak, pemegang hak, peruntukan, serta kemungkinan penggunaannya berdasarkan ketentuan pertanahan dan tata ruang. Kekeliruan dalam memahami atau tindakan menyembunyikan status objek tanah dapat menyebabkan pembeli melakukan transaksi terhadap objek yang pada akhirnya tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana diperjanjikan. Oleh

⁵ Adhiningtyas Brighita Kesumawardhani dan Ana Silviana, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Formil," *Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2025): 201–9, <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i4.3109>.

⁶ Devira Ramadhani dkk., "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah yang Dikeluarkan Berdasarkan Keterangan Palsu oleh Para Pihak : (Studi Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025), <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1369>.

⁷ Tsuroyyaa Maitsaa'Jaudah dkk., "The Position of Notarial Sale and Purchase Agreements in The Transfer of Land Rights," *Journal of Private and Commercial Law*, 13 Januari 2026, 183–202, <https://doi.org/10.20885/JPCOL.vol2.iss2.art3>.

karena itu, persoalan keabsahan PPJB tidak hanya dapat dilihat dari penandatanganan perjanjian oleh para pihak, tetapi juga harus dianalisis dari aspek legalitas objek yang diperjanjikan.

Penelitian Meta Permata Sari pada 2026 menempatkan Notaris sebagai salah satu instrumen preventif dalam mengurangi sengketa tanah. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan antara lain dapat timbul karena ketidakjelasan status kepemilikan, tumpang tindih hak, kelemahan administrasi pertanahan, serta kurangnya itikad baik para pihak. Oleh karena itu, pembuatan akta autentik perlu disertai dengan verifikasi dokumen dan pemberian penyuluhan hukum kepada para pihak.⁸ Temuan tersebut menunjukkan bahwa fungsi preventif Notaris memiliki relevansi langsung dengan upaya mencegah timbulnya sengketa akibat transaksi tanah yang sejak awal mengandung persoalan hukum.

Persoalan lain yang tidak kalah penting adalah kehadiran para pihak dalam proses pembuatan akta. Akta autentik tidak semata-mata dinilai berdasarkan keberadaan tanda tangan dan bentuk fisiknya, tetapi juga berdasarkan proses pembentukannya. Apabila pihak yang namanya tercantum sebagai penghadap ternyata tidak hadir dan tidak menyatakan kehendaknya secara langsung, terdapat persoalan serius mengenai keabsahan proses pembentukan akta. Persoalan tersebut menjadi semakin serius apabila ditemukan adanya perbedaan atau dugaan ketidaksesuaian tanda tangan pihak yang bersangkutan.

Dalam praktik kenotariatan, kewajiban pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan penghadap dan saksi berfungsi untuk memastikan bahwa isi akta benar-benar sesuai dengan kehendak pihak yang melakukan perbuatan hukum. Penelitian mengenai tanggung jawab Notaris terhadap akta perjanjian jual beli menunjukkan bahwa Notaris berkewajiban menuangkan kehendak para pihak secara tepat serta melaksanakan prosedur pembacaan dan penandatanganan sesuai dengan ketentuan jabatan. Apabila terjadi pelanggaran terhadap prosedur tersebut, hal ini dapat memengaruhi kedudukan hukum akta yang dibuat.

Dengan demikian, terdapat perbedaan antara cacat materiil dan cacat formil dalam suatu akta. Cacat materiil berkaitan dengan substansi perbuatan hukum, misalnya objek perjanjian tidak memenuhi persyaratan hukum atau tujuan perjanjian bertentangan dengan ketentuan hukum. Sementara itu, cacat formil berkaitan dengan tata cara pembentukan akta, termasuk kewenangan pejabat, kehadiran penghadap, pembacaan, dan penandatanganan akta. Kedua jenis

⁸ Meta Permata Sari, "Peran Notaris sebagai Instrumen Preventif dalam Mengurangi Sengketa Tanah," *Sanksi: Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* 5, no. 1 (2026), <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/sanksi/article/view/30365>.

cacat tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda, tetapi dalam kasus tertentu dapat terjadi secara bersamaan dan saling berkaitan.

Penelitian mengenai tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta autentik menunjukkan bahwa kesalahan prosedural dapat berimplikasi pada kekuatan pembuktian akta. Bahkan, apabila persyaratan formal tidak dipenuhi, akta dapat kehilangan kedudukannya sebagai akta autentik dan mengalami degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan. Kondisi tersebut penting untuk dikaji karena masyarakat pada umumnya menempatkan tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap akta Notaris. Ketika akta yang dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang kuat ternyata kehilangan sifat autentiknya, pihak yang menggunakan akta tersebut dapat menghadapi ketidakpastian hukum.

Permasalahan tersebut dapat ditemukan dalam perkara yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim. Berdasarkan penelitian yang menjadi dasar artikel ini, perkara tersebut berkaitan dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 25 Juni 2018 atas objek yang berada di wilayah Cilangkap, Jakarta Timur. Persoalan yang muncul tidak hanya berkaitan dengan hubungan kontraktual antara pembeli dan pihak yang menawarkan objek, tetapi juga menyangkut status hukum objek tanah serta proses pembuatan akta PPJB.

Dalam perkara tersebut, persoalan mengenai objek tanah menjadi salah satu aspek yang menentukan. Draf penelitian menunjukkan adanya persoalan mengenai status dan peruntukan tanah yang kemudian memengaruhi kemungkinan pemanfaatan objek tersebut sesuai dengan tujuan transaksi. Persoalan tersebut menjadi penting karena suatu perjanjian tidak dapat dipisahkan dari objek yang diperjanjikan. Apabila sejak awal objek tersebut memiliki hambatan hukum yang menyebabkan tujuan transaksi tidak dapat direalisasikan, persoalan tersebut bukan sekadar menyangkut pelaksanaan perjanjian, melainkan juga dapat menyentuh keabsahan perjanjian itu sendiri.

Di samping cacat materiil tersebut, perkara ini juga menunjukkan adanya persoalan cacat formil dalam pembuatan akta. Berdasarkan uraian dalam draf penelitian, terdapat persoalan mengenai kehadiran pemilik tanah asal dalam proses penandatanganan Akta PPJB Nomor 8 serta keabsahan tanda tangan yang tercantum dalam akta tersebut. Kondisi ini menjadi penting karena autentisitas suatu akta bergantung pada terpenuhinya prosedur yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila pihak yang seharusnya menyatakan kehendaknya tidak hadir dalam proses pembuatan akta, terdapat persoalan mendasar mengenai apakah akta tersebut benar-benar mencerminkan kehendak pihak yang namanya tercantum di dalamnya.

Perkembangan penelitian hukum terkini menunjukkan bahwa persoalan tersebut masih menjadi isu aktual dalam praktik kenotariatan. Penelitian Ulung Ajubah Tri Atmojo, Sapto Hermawan, dan Ayub Torry Satriyo Kusumo yang diterbitkan pada Juli 2026 mengenai penyalahgunaan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pengalihan hak atas tanah tanpa izin pemilik menunjukkan adanya persoalan mengenai batas antara pelanggaran administratif, tanggung jawab perdata, dan pertanggungjawaban pidana Notaris. Penelitian tersebut menemukan bahwa penyalahgunaan kewenangan dapat terjadi pada aspek substansi, prosedur, maupun pelaksanaan jabatan serta dapat menimbulkan konsekuensi hukum secara perdata, pidana, dan administratif.⁹

Temuan penelitian tersebut menunjukkan bahwa problematika akta pertanahan tidak dapat dianalisis hanya dari perspektif hukum perjanjian. Diperlukan pendekatan yang menghubungkan hukum perdata, hukum agraria, hukum kenotariatan, dan hukum pembuktian. Akta Notaris berada pada titik temu berbagai rezim hukum tersebut. Di satu sisi, akta merupakan produk jabatan Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian tertentu; di sisi lain, substansi akta dapat memuat hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah dan tunduk pada ketentuan hukum agraria. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa, hakim harus menilai tidak hanya bentuk akta, tetapi juga substansi perbuatan hukum serta keadaan objek yang dituangkan dalam akta.

Permasalahan tersebut juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Pembeli pada umumnya melakukan transaksi dengan mendasarkan kepercayaannya pada dokumen yang tersedia serta keberadaan pejabat umum yang membuat akta. Dalam transaksi yang dituangkan dalam akta Notaris, keberadaan akta tersebut dapat menimbulkan persepsi bahwa transaksi telah melalui pemeriksaan dan prosedur hukum yang memadai. Apabila kemudian diketahui bahwa objek memiliki persoalan hukum atau proses pembuatan akta tidak memenuhi ketentuan, pembeli berada dalam posisi yang rentan mengalami kerugian.

Kerentanan pembeli tersebut semakin besar apabila pembayaran telah dilakukan, tetapi objek tidak dapat dikuasai atau dialihkan sebagaimana diperjanjikan. Penelitian mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang diterbitkan pada 2025 menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sementara itu, dari perspektif hukum agraria, instrumen yang

⁹ Ulung Ajubah Tri Atmojo dkk., "Penyalahgunaan Wewenang oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Pengalihan Hak atas Tanah Tanpa Izin Pemilik: Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 7, no. 9 (2026), <https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i9.3755>.

digunakan dalam proses peralihan hak harus memenuhi ketentuan pertanahan yang berlaku.¹⁰ Hal tersebut menunjukkan bahwa keberadaan dokumen perjanjian tidak dengan sendirinya menghilangkan risiko hukum yang berkaitan dengan objek tanah.

Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, kedudukan pembeli menjadi semakin penting karena transaksi dilakukan berdasarkan kepercayaan terhadap dokumen dan informasi mengenai objek. Apabila kemudian terbukti bahwa objek tidak memenuhi persyaratan hukum dan akta PPJB juga mengandung cacat prosedural, pembeli tidak seharusnya dibebani seluruh risiko yang timbul dari keadaan tersebut. Perlindungan terhadap pembeli harus diarahkan pada pemulihan hak dan kerugian yang timbul sebagai konsekuensi dari perbuatan melawan hukum. Draf penelitian menunjukkan bahwa perkara tersebut pada akhirnya berkaitan dengan upaya pemulihan hak ekonomi para Penggugat sebagai pembeli yang mengalami kerugian akibat transaksi yang bermasalah.

Dalam perspektif perbuatan melawan hukum, persoalan tersebut penting untuk dikaji karena kerugian yang dialami pembeli tidak semata-mata bersumber dari kegagalan memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Apabila sejak awal terdapat tindakan manipulatif, penyampaian informasi yang tidak benar, penyembunyian status objek, atau penggunaan dokumen yang tidak sah, perbuatan tersebut dapat dianalisis berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, pembedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum menjadi penting dalam menentukan dasar gugatan serta pertanggungjawaban pihak yang menyebabkan kerugian.

Penelitian hukum terkini mengenai tanggung jawab Notaris menunjukkan bahwa pertanggungjawaban perdata Notaris dapat dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum apabila terdapat kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban jabatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Namun, pertanggungjawaban tersebut tetap harus ditempatkan secara proporsional dengan membedakan kesalahan Notaris dari keterangan palsu yang semata-mata berasal dari para pihak. Dengan demikian, tidak setiap akta yang kemudian disengketakan secara otomatis mengakibatkan Notaris bertanggung jawab atas seluruh isi materiil akta.

Konstruksi tersebut penting dalam menganalisis Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim karena kedudukan Notaris dalam perkara tersebut tidak dapat dilepaskan dari fungsi akta yang dibuatnya. Penelitian menunjukkan

¹⁰ Dyva Santya Apriandra dan Ery Agus Priyono, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 5 (2025), <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4708>.

bahwa Notaris ditempatkan sebagai pihak yang berkaitan dengan pembuatan Akta PPJB Nomor 8, sedangkan pihak yang melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian menjadi fokus utama pertanggungjawaban dalam putusan. Oleh karena itu, penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menyamakan pertanggungjawaban Notaris dengan pertanggungjawaban pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi untuk menganalisis sejauh mana cacat pada akta dan proses pembuatannya memengaruhi kedudukan hukum akta serta perlindungan hukum bagi pembeli.

Urgensi penelitian semakin terlihat seiring dengan perkembangan transaksi properti yang membutuhkan instrumen hukum untuk memberikan kepastian sekaligus perlindungan kepada masyarakat. Akta autentik seharusnya menjadi sarana untuk mengurangi potensi sengketa, bukan justru menjadi instrumen yang memperkuat transaksi yang sejak awal bermasalah. Oleh karena itu, ketelitian Notaris dalam melakukan pemeriksaan terhadap identitas penghadap, kewenangan para pihak, dokumen pendukung, dan objek transaksi memiliki kedudukan strategis dalam mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat kesenjangan antara fungsi ideal PPJB dan akta Notaris sebagai instrumen kepastian hukum dengan kondisi ketika akta tersebut mengandung cacat materiil dan formil. Penelitian sebelumnya banyak membahas kewenangan Notaris, pertanggungjawaban Notaris, atau keabsahan perjanjian jual beli tanah secara terpisah. Sementara itu, penelitian ini memusatkan perhatian pada keterkaitan antara pembuatan PPJB tanah, cacat materiil pada objek, cacat formil pada akta, kekuatan pembuktian akta, pertanggungjawaban hukum, serta pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki relevansi teoretis dan praktis. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian hukum perdata dan hukum kenotariatan mengenai kedudukan PPJB dalam hubungan hukum pertanahan serta akibat hukum terhadap akta Notaris yang mengandung cacat. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada Notaris mengenai pentingnya mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, kepada masyarakat mengenai pentingnya pemeriksaan status hukum objek tanah sebelum melakukan transaksi, serta kepada aparat penegak hukum dan hakim sebagai bahan pertimbangan dalam menilai hubungan antara cacat akta dan kerugian yang dialami pembeli.

Berdasarkan kompleksitas persoalan tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua persoalan utama, yaitu bagaimana pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah terhadap akta Notaril yang cacat hukum dan bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor

98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim terhadap pembuatan akta Notaril yang cacat hukum. Kedua rumusan tersebut sejalan dengan fokus penelitian dalam draf awal yang menempatkan persoalan tersebut sebagai inti penelitian.

Pada akhirnya, persoalan PPJB yang dibuat dalam bentuk akta Notaris tidak dapat diselesaikan hanya dengan melihat keberadaan tanda tangan dan bentuk formal akta. Penilaian harus dilakukan secara menyeluruh dengan memperhatikan keabsahan objek, kewenangan para pihak, prosedur pembuatan akta, kekuatan pembuktian, itikad baik, serta kerugian yang timbul. Dalam perspektif tersebut, akta autentik seharusnya menjadi instrumen yang memperkuat kepastian hukum, sedangkan setiap penyimpangan terhadap syarat materiil maupun formil harus menimbulkan konsekuensi hukum yang proporsional. Dengan pendekatan tersebut, penelitian terhadap Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai batas pertanggungjawaban Notaris sekaligus bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli dalam transaksi tanah yang menggunakan PPJB Notaril.

Transaksi tanah dan rumah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomi tinggi sekaligus menyangkut kepentingan dasar masyarakat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga memiliki fungsi sosial dan menjadi objek penguasaan yang dibatasi oleh hukum agraria. Boedi Harsono menempatkan hak penguasaan atas tanah sebagai rangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, kebebasan para pihak dalam melakukan transaksi tanah tidak dapat dipisahkan dari status hak, kewenangan subjek, peruntukan ruang, dan prosedur peralihan hak yang ditentukan oleh hukum.¹¹

Dalam praktik transaksi properti, para pihak sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum Akta Jual Beli (AJB) dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang melahirkan hubungan obligatoir, yaitu penjual berjanji untuk menjual dan pembeli berjanji untuk membeli setelah syarat-syarat jual beli definitif terpenuhi. Oleh karena itu, PPJB tidak dapat dipahami sebagai pengganti AJB atau sebagai instrumen yang dengan sendirinya mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Kedudukan PPJB harus dipahami dalam kerangka hukum perjanjian, hukum pertanahan, dan hukum kenotariatan.¹²

Kebutuhan terhadap PPJB semakin besar karena transaksi properti tidak selalu dapat langsung diwujudkan dalam AJB. Hambatan tersebut dapat berupa

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan, 2003) hlm. 24.

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 2014) hlm. 13.

pembayaran yang belum lunas, pemecahan sertifikat, proses administrasi pertanahan, atau persyaratan pembangunan yang belum terpenuhi. Dalam konteks perumahan, PPJB memperoleh pengaturan khusus melalui Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. Regulasi tersebut mendefinisikan PPJB sebagai kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dibuat di hadapan Notaris. Untuk rumah umum dan satuan rumah susun umum, pengaturan teknis juga terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021.¹³

Persoalan muncul ketika PPJB dituangkan dalam akta Notaris, tetapi kemudian diketahui bahwa objek tanah bermasalah atau prosedur pembuatannya tidak memenuhi ketentuan hukum. Notaris berwenang membuat akta pendukung, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual, sedangkan akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah, seperti Akta Jual Beli (AJB), hanya dapat dibuat oleh PPAT. Sinergi antara Notaris dan PPAT menjadi salah satu unsur penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan penting dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan transaksi pertanahan.¹⁴ Secara teoretis, akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Namun, sifat autentik suatu akta tidak semata-mata ditentukan oleh bentuk fisik dokumen. Pasal 1868 KUHPerdara mensyaratkan bahwa akta autentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, serta di tempat akta tersebut dibuat.¹⁵

Permasalahan tersebut terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim. Perkara tersebut berkaitan dengan PPJB atas tanah yang berlokasi di Cilangkap, Jakarta Timur. Dalam draf penelitian yang menjadi dasar artikel ini, ditemukan persoalan mengenai status objek tanah, tindakan Tergugat I dalam menawarkan dan menjual objek, serta proses pembuatan Akta PPJB Nomor 8 tanggal 25 Juni 2018. Perkara tersebut juga berkaitan dengan adanya putusan pidana mengenai tindak pidana

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 10-11 dan Pasal 22.

¹⁴ Mela Srimufi dan Mahlill Adriaman, "Analisis Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik di Bidang Pertanahan," *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2025): 01-06, <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.227>.

¹⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* (Balai Pustaka, 2017) Pasal 1868-1870.

penipuan yang berhubungan dengan rangkaian perbuatan yang sama. Majelis Hakim kemudian mengabulkan sebagian gugatan dan menyatakan tindakan pihak-pihak tertentu sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).¹⁶

Landasan teoretis penelitian ini bertumpu pada teori perjanjian, teori pembuktian perdata, dan teori tanggung jawab hukum. Dalam hukum perjanjian, keabsahan perjanjian ditentukan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, sedangkan kekuatan mengikatnya bersumber dari Pasal 1338 KUHPerdata. Sudikno Mertokusumo menekankan fungsi akta sebagai alat bukti yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa hukum.¹⁷ Salim H.S. menempatkan asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu prinsip utama dalam hukum kontrak, tetapi kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan hukum yang bersifat memaksa.¹⁸ Dalam konteks akta Notaris, kekuatan pembuktian akta harus dikaitkan dengan kewajiban jabatan dan prosedur formal yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁹

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau doktrinal yang menempatkan norma hukum sebagai objek utama penelitian. Metode ini dipilih karena persoalan yang dikaji berkaitan dengan keabsahan PPJB, kekuatan pembuktian akta Notaris, pertanggungjawaban hukum, dan pertimbangan hakim dalam putusan perdata. Penelitian hukum normatif digunakan untuk menghubungkan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan doktrin hukum serta penerapannya dalam perkara konkret. Soerjono Soekanto menjelaskan penelitian hukum sebagai kegiatan ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran hukum berdasarkan metode dan sistematika tertentu.²⁰

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah KUHPerdata, UUPA, Undang-Undang Jabatan Notaris, peraturan mengenai pendaftaran tanah, serta regulasi perumahan yang berkaitan dengan PPJB. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep PPJB, akta autentik, cacat formil, cacat materiil, degradasi kekuatan pembuktian, Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan

¹⁶ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Liberty, 2006) hlm. 25.

¹⁸ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika, 2011) hlm. 12.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (UI Press, 2019) hlm. 146.

pembeli beritikad baik. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim beserta fakta dan pertimbangan hukum yang relevan.

Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021, serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku mengenai hukum perjanjian, hukum agraria, hukum kenotariatan, dan hukum acara perdata, serta artikel jurnal hukum mutakhir. Bahan hukum tersier digunakan sebagai pelengkap dalam memahami terminologi dan menelusuri sumber hukum yang relevan.

Analisis dilakukan secara kualitatif-preskriptif. Setiap norma hukum terlebih dahulu dikonstruksikan, kemudian dikaitkan dengan fakta hukum dalam putusan untuk menilai kesesuaian antara tindakan para pihak, prosedur pembuatan akta, dan akibat hukum yang ditetapkan oleh hakim. Teknik analisis ini memungkinkan penelitian tidak berhenti pada deskripsi terhadap putusan, tetapi juga memberikan argumentasi mengenai dasar hukum yang menyebabkan PPJB dapat kehilangan kekuatan autentiknyanya serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli setelah akta tersebut dinyatakan cacat.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

C.1 Kedudukan Hukum PPJB dalam Transaksi Tanah

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang berfungsi mempersiapkan perjanjian pokok berupa jual beli yang pada tahap akhir diwujudkan melalui AJB di hadapan PPAT. Dalam doktrin hukum perjanjian, PPJB bersifat obligatoir karena menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melakukan perbuatan hukum berikutnya, bukan secara langsung mengakibatkan peralihan hak kebendaan. Herlien Budiono menempatkan perjanjian pendahuluan sebagai instrumen yang membantu mempersiapkan perjanjian pokok dan memperkuat hubungan hukum para pihak.²¹

Karakter obligatoir PPJB memiliki konsekuensi penting dalam transaksi tanah. Pembeli tidak dapat hanya mengandalkan keberadaan akta PPJB untuk menyatakan bahwa hak atas tanah telah beralih. Peralihan hak harus mengikuti mekanisme hukum pertanahan, termasuk pembuatan akta PPAT dan

²¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (Citra Aditya Bakti, 2013) hlm. 67-70.

pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menempatkan akta PPAT sebagai salah satu dasar pendaftaran peralihan hak.²² Dengan demikian, PPJB harus dipandang sebagai instrumen yang menjembatani para pihak menuju transaksi final, bukan sebagai pengganti instrumen peralihan hak.

PPJB juga tidak dapat digunakan untuk melegitimasi objek yang sejak awal tidak memenuhi persyaratan hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 mensyaratkan kepastian mengenai status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, persetujuan bangunan gedung, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta tingkat keterbangunan tertentu sebelum PPJB dalam sistem perumahan dilaksanakan.²³ Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kepastian objek merupakan bagian penting dari perlindungan hukum bagi pembeli. Apabila status objek disembunyikan atau dimanipulasi, persoalan yang timbul bukan semata-mata wanprestasi, tetapi juga dapat menyentuh keabsahan dasar hubungan hukum.

Dalam hubungan kontraktual, Pasal 1320 KUHPdata menetapkan empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Syarat subjektif berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan, sedangkan syarat objektif berkaitan dengan objek tertentu dan sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat subjektif pada prinsipnya menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif dapat menyebabkan kebatalan.²⁴ Oleh karena itu, pembatalan dan kebatalan harus dibedakan berdasarkan jenis syarat yang tidak terpenuhi serta akibat hukum yang ditimbulkannya.

C.2 Akta Notaris sebagai Instrumen Kepastian Hukum

Akta autentik memiliki kedudukan khusus dalam hukum pembuktian perdata. Pasal 1868 KUHPdata menentukan unsur-unsur autentisitas akta, sedangkan Pasal 1870 KUHPdata memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna di antara para pihak beserta ahli warisnya atau pihak yang memperoleh hak dari mereka. G.H.S. Lumban Tobing menjelaskan bahwa autentisitas akta berkaitan erat dengan kewenangan pejabat, bentuk akta, dan tata cara pembuatannya.²⁵ Oleh karena itu, keberadaan Notaris tidak dapat dipandang sebagai formalitas semata; jabatan Notaris berfungsi memberikan kepastian mengenai perbuatan hukum yang dinyatakan oleh para penghadap.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 10-11 dan Pasal 22.

²⁴ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* Pasal 1320.

²⁵ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga, 1992) hlm. 51-58.

Undang-Undang Jabatan Notaris mewajibkan Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak-pihak yang terkait dengan perbuatan hukum. Kewajiban untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga merupakan salah satu persyaratan formal dalam pembuatan akta.²⁶ Apabila prosedur tersebut dilanggar, persoalan yang timbul tidak hanya berkaitan dengan etika profesi, tetapi juga dapat memengaruhi kedudukan dan kekuatan pembuktian akta autentik.

Kajian mutakhir memperkuat adanya hubungan antara pelanggaran prosedural dan degradasi kekuatan pembuktian akta. Hudsaha dan Roisah menunjukkan bahwa kesalahan prosedural, pelanggaran terhadap persyaratan formil maupun materiil, serta ketidakabsahan penandatanganan dapat menyebabkan akta autentik mengalami degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan.²⁷ Grazetta, Aminah, dan Sarwo secara khusus menunjukkan bahwa pembuatan akta tanpa kehadiran salah satu pihak melanggar kewajiban Notaris dan dapat menimbulkan konsekuensi hukum secara administratif, perdata, maupun pidana.²⁸

C.3 Cacat Formil dan Cacat Materiil pada Akta PPJB

Cacat formil berkaitan dengan pelanggaran terhadap tata cara pembuatan akta. Cacat tersebut dapat berupa ketidakhadiran penghadap, tidak terpenuhinya tata cara pembacaan dan penandatanganan akta, persoalan mengenai saksi, atau tindakan yang dilakukan di luar kewenangan pejabat. Sementara itu, cacat materiil berkaitan dengan isi atau dasar perbuatan hukum, misalnya objek yang tidak sah, identitas yang tidak benar, penipuan, atau sebab yang bertentangan dengan hukum. Habib Adjie menekankan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur jabatan karena pelanggaran terhadap prosedur tersebut dapat memengaruhi kedudukan dan kekuatan pembuktian akta serta membuka kemungkinan pertanggungjawaban hukum.²⁹

Pasal 1869 KUHPerdata memberikan konstruksi penting mengenai degradasi kekuatan pembuktian akta. Apabila suatu akta tidak dapat

²⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m.

²⁷ Annisa Indira Hondhe Hudsaha dan Kholis Roisah, "Akibat Hukum Akta Autentik yang Terdegradasi Menjadi Akta di Bawah Tangan," *Notarius* 18, no. 4 (2025), <https://doi.org/10.14710/nts.v18i4.67331>.

²⁸ Vicko Vanessa Grazetta dkk., "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Atas Pembuatan Akta Autentik Tanpa Kehadiran Salah Satu Pihak," *Notarius* 18, no. 4 (2025), <https://doi.org/10.14710/nts.v18i4.80788>.

²⁹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT* (Citra Aditya Bakti, 2014) hlm. 45-62.

diperlakukan sebagai akta autentik karena pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang atau tidak cakap, atau karena terdapat cacat dalam bentuknya, akta tersebut dapat mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.³⁰ Dengan demikian, tidak setiap cacat pada akta secara otomatis menghilangkan seluruh kekuatan pembuktiannya. Hakim harus membedakan antara hilangnya autentisitas akta, degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan, dan kebatalan perbuatan hukum yang menjadi dasar pembuatan akta.

Dalam perkara yang dianalisis, terdapat dua lapis persoalan. Pertama, secara materiil, objek tanah yang ditawarkan kepada Penggugat berkaitan dengan status hukum dan peruntukan tanah yang bermasalah. Penelitian menunjukkan adanya persoalan mengenai status tanah sebagai jalur hijau dan ketidakabsahan kewenangan atas objek tersebut. Kedua, secara formil, proses pembuatan Akta PPJB Nomor 8 tanggal 25 Juni 2018 berkaitan dengan ketidakhadiran pemilik tanah yang sah serta persoalan mengenai tanda tangan. Akumulasi kedua cacat tersebut menyebabkan akta tidak lagi mampu menjalankan fungsi perlindungan hukum sebagaimana tujuan awal pembuatan akta autentik.³¹

C.4 Analisis Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim merupakan perkara yang relevan untuk menganalisis hubungan antara PPJB, akta Notaris, Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan perlindungan hukum bagi pembeli. Berdasarkan draf penelitian, Penggugat telah melakukan pembayaran atas transaksi tanah/properti, tetapi kemudian menghadapi persoalan mengenai legalitas objek dan keabsahan dokumen yang digunakan. Tergugat I dikaitkan dengan tindakan penipuan, sedangkan Akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris menjadi bagian penting dari rangkaian peristiwa hukum tersebut.³²

Pertimbangan hakim dapat dianalisis berdasarkan empat unsur PMH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal.³³ Djojodirdjo menjelaskan bahwa pengertian melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran terhadap undang-undang tertulis, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku,

³⁰ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* Pasal 1868-1870.

³¹ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

³² Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

³³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* Pasal 1365.

kesusilaan, dan kepatutan.³⁴ Agustina menempatkan hubungan kausalitas sebagai unsur penting untuk memastikan bahwa kerugian yang timbul benar-benar merupakan akibat dari perbuatan yang dipersalahkan.³⁵

Unsur perbuatan melawan hukum terlihat dari tindakan yang berdasarkan fakta persidangan dinilai sebagai manipulasi terhadap status objek dan proses transaksi. Apabila seseorang menawarkan tanah dengan menyembunyikan keadaan hukum yang menentukan dapat atau tidaknya objek tersebut dialihkan, perbuatan tersebut tidak lagi sekadar merupakan kegagalan memenuhi janji. Perbuatan tersebut berkaitan dengan kewajiban hukum untuk tidak merugikan orang lain serta kewajiban untuk beritikad baik dalam suatu hubungan hukum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mengharuskan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.³⁶

Unsur kesalahan dalam perkara ini diperkuat oleh adanya putusan pidana yang berkaitan dengan tindak pidana penipuan. Meskipun putusan pidana dan perkara perdata memiliki ruang pembuktian masing-masing, keberadaan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi fakta hukum yang relevan dalam menilai adanya unsur kesengajaan dan itikad buruk. Kajian Mahendra mengenai pertanggungjawaban Notaris atas akta yang dibuat dengan menggunakan dokumen palsu juga menunjukkan pentingnya membedakan kesalahan penghadap dari kesalahan Notaris, khususnya dalam menilai tingkat kehati-hatian yang seharusnya diterapkan.³⁷

Unsur kerugian terlihat dari pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat, tetapi tidak menghasilkan perolehan hak atas tanah secara sah. Dalam draf penelitian disebutkan adanya pembayaran sebesar Rp400.000.000,00 dalam rangkaian transaksi, sedangkan amar putusan juga memuat penghukuman untuk membayar ganti rugi dalam jumlah yang lebih besar, yaitu Rp937.912.000,00. Perbedaan nominal tersebut perlu dipahami berdasarkan posita, pembuktian kerugian, dan amar putusan, bukan dengan menyamakannya sebagai satu jenis kerugian. Oleh karena itu, putusan menjadi sumber utama untuk memastikan dasar dan nominal setiap komponen kerugian.³⁸

³⁴ M. A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum* (Pradnya Paramita, 1982) hlm. 13.

³⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (UII Press, 2003) hlm. 56.

³⁶ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* Pasal 1335, Pasal 1337, dan Pasal 1338.

³⁷ Martins Izha Mahendra, "Pertanggungjawaban Pidana Notaris atas Pembuatan Akta Autentik dengan Dokumen Palsu: Analisis Perspektif Jabatan Notaris dan KUHP," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 13, no. 11 (2025): 2638-48, <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i11.p16>.

³⁸ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.

Hubungan kausalitas dapat dibangun apabila terbukti bahwa tanpa adanya rangkaian keterangan yang menyesatkan dan tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat tidak akan melakukan pembayaran dan mengalami kerugian. Dalam perspektif PMH, hubungan kausal harus menunjukkan bahwa kerugian merupakan konsekuensi yang memiliki keterkaitan yang cukup erat dengan perbuatan melawan hukum. Dengan konstruksi tersebut, gugatan berdasarkan PMH lebih tepat digunakan daripada gugatan wanprestasi apabila persoalan utamanya berupa tipu muslihat dan pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang telah terjadi sejak sebelum hubungan kontraktual berjalan secara normal.

C.5 Keabsahan Materiil PPJB dan Kausa yang Tidak Halal

Keabsahan materiil PPJB harus diuji berdasarkan objek dan kausa perjanjian. Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdota memberikan dasar untuk menilai keberadaan sebab yang terlarang. Apabila tujuan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, kebebasan berkontrak tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mempertahankan perjanjian tersebut.³⁹ Dalam perkara yang diteliti, persoalan mengenai status objek tanah dan penyembunyian informasi menjadi penting karena berkaitan dengan kehendak bebas para pihak dan kepastian objek yang diperjanjikan.

Kehendak pembeli juga harus dinilai berdasarkan informasi yang diterima pada saat perjanjian dibuat. Kesepakatan yang secara lahiriah dituangkan dalam perjanjian dan ditandatangani oleh para pihak belum tentu mencerminkan persesuaian kehendak yang bebas apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan informasi palsu mengenai keadaan yang menentukan nilai atau legalitas objek. Dengan demikian, asas konsensualisme tidak dapat dipahami hanya berdasarkan keberadaan tanda tangan, melainkan harus dipahami sebagai persetujuan yang lahir dari kehendak yang bebas dan informasi yang tidak dimanipulasi.⁴⁰

C.6 Cacat Formil dan Tanggung Jawab Notaris

Notaris pada prinsipnya bertanggung jawab atas pelaksanaan kewenangan jabatannya serta kepatuhan terhadap tata cara yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Namun, tanggung jawab Notaris tidak dapat disamakan dengan tanggung jawab atas seluruh kebenaran materiil keterangan yang berasal dari penghadap. Oleh karena itu, pembedaan antara tanggung

³⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan* Pasal 1335, Pasal 1337, dan Pasal 1338.

⁴⁰ Akbar Adi Satria Achmad dkk., "Konsekuensi Hukum dan Tantangan Penggunaan Konten YouTube sebagai Jaminan Fidusia dalam Ekonomi Kreatif di Indonesia," *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2024): 289–96, <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.850>.

jawab atas pemenuhan persyaratan formal dan keterlibatan aktif dalam pemalsuan atau penipuan menjadi penting. Penelitian Kesumawardhani dan Silviana mengenai akta perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formil menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap persyaratan formal dapat menimbulkan pertanggungjawaban Notaris dan memengaruhi kedudukan serta kekuatan pembuktian akta.⁴¹

Dalam perkara ini, apabila benar pemilik tanah yang sah tidak hadir dan tidak menandatangani akta sebagaimana disyaratkan, persoalan tersebut berkaitan dengan prosedur yang menentukan autentisitas akta. Notaris berkewajiban memastikan identitas dan kewenangan penghadap, membacakan akta, serta memastikan penandatanganan dilakukan sesuai dengan ketentuan. Kehadiran penghadap bukan sekadar persoalan teknis administratif karena berkaitan dengan kepastian bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta benar-benar dilakukan oleh pihak yang bersangkutan.⁴²

Perkembangan regulasi kenotariatan juga menunjukkan adanya pembaruan dalam tata kelola jabatan Notaris. Peraturan Menteri Hukum Nomor 17 Tahun 2025 mengatur formasi jabatan Notaris dan penentuan kategori daerah serta menggantikan pengaturan sebelumnya. Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 mengatur syarat dan tata cara pengangkatan, cuti, pindah wilayah, pemberhentian, dan perpanjangan masa jabatan Notaris, sedangkan Peraturan Menteri Hukum Nomor 24 Tahun 2025 mengatur penetapan, pembinaan, dan pengawasan organisasi Notaris. Ketiga peraturan tersebut tidak mengubah substansi Pasal 16 UUDN mengenai kewajiban Notaris dalam pembuatan akta, tetapi relevan untuk menunjukkan perkembangan tata kelola profesi dan pengawasan jabatan.⁴³

C.7 Degradasi Akta dan Akibat Hukumnya

Ketika persyaratan autentisitas tidak terpenuhi, hakim perlu menentukan akibat hukum secara proporsional. Pertama, akta dapat kehilangan sifat autentiknya, tetapi masih memiliki kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan apabila persyaratan Pasal 1869 KUHPdata terpenuhi. Kedua, apabila perbuatan hukum yang menjadi dasar pembuatan akta tidak memenuhi syarat objektif, perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum. Ketiga, apabila

⁴¹ Kesumawardhani dan Silviana, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Formil."

⁴² Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 16 ayat (1) huruf m

⁴³ Indonesia, Peraturan Menteri Hukum Nomor 17 Tahun 2025 tentang Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah; Indonesia, Peraturan Menteri Hukum Nomor 22 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pindah Wilayah, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris; Indonesia, Peraturan Menteri Hukum Nomor 24 Tahun 2025 tentang Penetapan, Pembinaan, dan Pengawasan Organisasi Notaris

terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), pihak yang dirugikan dapat memperoleh ganti rugi. Ketiga akibat hukum tersebut dapat timbul secara berurutan maupun bersamaan sesuai dengan fakta dan konstruksi hukum dalam perkara.⁴⁴

Hudsaha dan Roisah menegaskan bahwa degradasi akta tidak hanya berdampak pada kekuatan pembuktian, tetapi juga menimbulkan konsekuensi terhadap pertanggungjawaban Notaris dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.⁴⁵ Dengan demikian, akta autentik bukan merupakan dokumen yang terbebas dari pemeriksaan hukum. Justru karena memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, setiap pelanggaran terhadap prosedur pembentukannya harus dinilai secara cermat agar fungsi akta sebagai instrumen kepastian hukum tidak berubah menjadi sarana legitimasi terhadap perbuatan yang melanggar hukum.

C.8 Perlindungan Pembeli Beritikad Baik

Pembeli beritikad baik memerlukan perlindungan karena dalam praktik transaksi properti terdapat kesenjangan informasi antara pelaku pembangunan dan konsumen. Perlindungan tidak cukup diberikan melalui keberadaan akta; konsumen juga memerlukan kepastian mengenai status objek dan kewenangan penjual untuk melakukan transaksi. Ndruru, Noor, dan Daudsyah menunjukkan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam PPJB tanah serta menempatkan itikad baik sebagai parameter penting dalam penyelesaian sengketa.⁴⁶

Perlindungan preventif seharusnya dimulai sebelum PPJB ditandatangani. Pembeli perlu melakukan pemeriksaan terhadap status sertifikat, identitas pemegang hak, kesesuaian peruntukan ruang, kewenangan penjual, dan dokumen pendukung. Di sisi lain, Notaris harus melakukan pemeriksaan dalam ruang lingkup kewenangannya serta menolak tindakan yang secara nyata tidak memenuhi persyaratan formal. Pemeriksaan tersebut merupakan bentuk *due diligence* yang sejalan dengan prinsip kehati-hatian.

Perlindungan represif diberikan setelah terjadi sengketa. Dalam perkara yang dianalisis, instrumen Perbuatan Melawan Hukum (PMH) memberikan ruang bagi pembeli untuk menuntut pemulihan atas kerugian ketika persoalan yang terjadi tidak semata-mata berupa kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual. Amar putusan yang memberikan ganti rugi menunjukkan bahwa

⁴⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1868-1870.

⁴⁵ Annisa Indira Hondhe Hudsaha and Kholis Roisah, "Akibat Hukum Akta Autentik yang Terdegradasi Menjadi Akta di Bawah Tangan," *Notarius* 18, no. 4 (2025): 1015-1033.

⁴⁶ Salasokhi Zatulo Ndruru, Tajuddin Noor, and Teuku Daudsyah, "Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Al-Hikmah* 5, no. 4 (2024)

perlindungan hukum dapat diarahkan pada pemulihan kerugian yang dialami pembeli, bukan hanya pada penilaian mengenai keabsahan akta.

C.9 Analisis Sintesis Kritis terhadap Putusan

Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim menunjukkan bahwa persoalan keabsahan PPJB dan akta Notaris perlu dinilai secara berlapis. Lapisan pertama berkaitan dengan keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Lapisan kedua berkaitan dengan autentisitas akta berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara dan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Lapisan ketiga berkaitan dengan legalitas objek berdasarkan hukum pertanahan dan tata ruang. Lapisan keempat berkaitan dengan pertanggungjawaban para pihak apabila terdapat tipu muslihat yang menimbulkan kerugian. Pendekatan berlapis tersebut mencegah kekeliruan dalam memaknai akta autentik sebagai jaminan mutlak atas kebenaran seluruh keterangan yang tercantum di dalamnya.

Putusan tersebut juga memperlihatkan pentingnya membedakan kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dari pihak yang mempunyai kepentingan langsung terhadap objek. Apabila cacat bersumber dari tindakan penghadap yang memberikan dokumen atau keterangan palsu tanpa keterlibatan Notaris, pertanggungjawaban tidak serta-merta dapat dibebankan kepada Notaris. Sebaliknya, apabila Notaris mengetahui atau berdasarkan kewajiban jabatannya seharusnya mengetahui adanya cacat, tetapi tetap melakukan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban jabatan, terdapat kemungkinan timbulnya pertanggungjawaban hukum. Pendekatan tersebut sejalan dengan literatur mutakhir yang menekankan batas akuntabilitas Notaris dan pentingnya pembuktian unsur kesalahan.⁴⁷

Dalam konteks kewenangan Notaris di bidang pertanahan, perlu pula dibedakan antara PPJB sebagai perjanjian pendahuluan yang dapat dibuat di hadapan Notaris dan AJB sebagai instrumen dalam proses peralihan hak yang pembuatannya menjadi kewenangan PPAT. Srimufi dan Adriaman menekankan pentingnya kejelasan batas kewenangan tersebut agar akta yang dibuat tidak melampaui kewenangan pejabat yang bersangkutan.⁴⁸ Pembedaan ini sangat penting dalam transaksi pertanahan karena akta Notaris yang memuat PPJB tidak dapat diposisikan sebagai pengganti AJB.

Dengan demikian, *ratio decidendi* yang dapat ditarik dari perkara ini tidak sekadar menunjukkan bahwa “akta yang cacat hukum harus dibatalkan”, tetapi

⁴⁷ Aulia Khairunisa and Rasji, “Jerat Pidana Tanpa Mens Rea: Batas Akuntabilitas Notaris terhadap Kejahatan Identitas Penghadap,” *Kertha Semaya* 14, no. 1 (2026)

⁴⁸ Mela Srimufi and Mahlill Adriaman, “Analisis Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik di Bidang Pertanahan,” *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2025): 1–6

bahwa kepastian hukum dalam transaksi pertanahan mensyaratkan terpenuhinya keabsahan substansi perjanjian, legalitas objek, kewenangan para pihak, dan prosedur pembuatan akta. Apabila salah satu aspek fundamental tersebut tidak terpenuhi, kedudukan dan kekuatan pembuktian akta serta hubungan hukum yang dituangkan di dalamnya harus dinilai kembali sesuai dengan jenis cacat dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Konstruksi tersebut memberikan keseimbangan antara kepastian hukum, perlindungan hukum bagi pembeli, dan penempatan pertanggungjawaban Notaris secara proporsional.

C.10 Implikasi bagi Praktik Kenotariatan dan Transaksi Properti

Bagi Notaris, perkara ini menegaskan pentingnya penerapan daftar pemeriksaan internal sebelum akta PPJB ditandatangani. Pemeriksaan sekurang-kurangnya mencakup identitas, kecakapan, dan kewenangan penghadap; status dokumen kepemilikan; kesesuaian objek; kehadiran penghadap; pembacaan akta; serta penandatanganan sesuai dengan prosedur. Bagi pelaku pembangunan, transparansi mengenai status tanah dan peruntukan ruang harus menjadi bagian dari praktik pemasaran. Sementara itu, bagi pembeli, keberadaan akta Notaris tidak menghilangkan kebutuhan untuk melakukan verifikasi secara independen.

Penguatan tata kelola juga perlu disertai dengan dokumentasi terhadap proses pemeriksaan. Dokumen pendukung, bukti kehadiran, salinan identitas, serta catatan mengenai penjelasan yang diberikan kepada para pihak dapat membantu menunjukkan bahwa Notaris telah menjalankan kewajiban jabatannya secara saksama dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Praktik tersebut tidak dimaksudkan untuk mengalihkan seluruh risiko kepada Notaris, melainkan untuk membangun jejak administratif yang memungkinkan setiap pihak mempertanggungjawabkan tindakannya sesuai dengan kedudukan dan kewenangannya.

Pada akhirnya, perlindungan hukum dalam transaksi yang menggunakan PPJB harus dibangun melalui pembagian tanggung jawab secara proporsional. Penjual bertanggung jawab atas kewenangan untuk melakukan transaksi dan kebenaran informasi yang diberikannya; pembeli bertanggung jawab untuk menerapkan kehati-hatian yang wajar; Notaris bertanggung jawab menjalankan kewenangan dan prosedur jabatannya; sedangkan PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta peralihan hak sesuai dengan kewenangannya. Pembagian tanggung jawab tersebut dapat menciptakan transaksi yang lebih aman dan mengurangi ketergantungan pada satu dokumen sebagai satu-satunya sumber kepastian hukum.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan tidak dengan sendirinya mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Keabsahan PPJB tetap bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, legalitas objek yang diperjanjikan, serta pemenuhan persyaratan formal dalam pembuatan akta autentik. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, persoalan hukum tidak hanya berkaitan dengan cacat materiil pada objek yang diperjanjikan, tetapi juga dengan cacat formil dalam proses pembuatan akta. Kedua jenis cacat tersebut harus dibedakan berdasarkan karakter dan akibat hukumnya. Cacat formil dapat berimplikasi pada hilangnya sifat autentik atau degradasi kekuatan pembuktian akta menjadi akta di bawah tangan apabila memenuhi ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian dapat berakibat pada pembatalan perjanjian. Dengan demikian, keabsahan PPJB sebagai perjanjian harus dibedakan dari autentisitas dan kekuatan pembuktian akta yang memuat PPJB.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli tidak selalu harus ditempatkan dalam kerangka wanprestasi. Apabila kerugian timbul akibat tipu muslihat, informasi yang menyesatkan, atau pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang terjadi sejak awal transaksi, pertanggungjawaban berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dapat diterapkan sepanjang unsur-unsurnya terpenuhi. Putusan tersebut juga menunjukkan bahwa keberadaan akta Notaris tidak meniadakan kemungkinan dilakukannya pemeriksaan yudisial terhadap substansi perbuatan hukum maupun prosedur pembentukan akta. Sifat autentik dan kekuatan pembuktian akta merupakan konsekuensi dari terpenuhinya persyaratan hukum, bukan semata-mata karena suatu dokumen dibuat dalam bentuk akta Notaris. Oleh karena itu, kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi yang menggunakan PPJB harus dibangun melalui legalitas objek, kewenangan para pihak, kepatuhan terhadap prosedur pembuatan akta, penerapan prinsip kehati-hatian, serta keterbukaan informasi kepada pembeli.

Berdasarkan hasil penelitian, Notaris perlu mengoptimalkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta PPJB, khususnya melalui pemeriksaan identitas dan kewenangan penghadap, dokumen yang berkaitan dengan status objek, kehadiran penghadap, serta kepatuhan terhadap prosedur pembacaan dan penandatanganan akta sesuai dengan ruang lingkup

kewenangan dan kewajiban jabatannya. Pelaku pembangunan atau penjual perlu memastikan bahwa informasi mengenai status hukum, peruntukan, dan kondisi objek disampaikan secara benar, transparan, dan dapat diverifikasi. Pembeli perlu menerapkan kehati-hatian dengan tidak hanya mengandalkan keberadaan akta Notaris, tetapi juga melakukan pemeriksaan terhadap status tanah dan dokumen pendukung melalui instansi yang berwenang. Dalam penyelesaian sengketa, hakim dan praktisi hukum perlu membedakan secara cermat antara cacat formil akta, cacat materiil perjanjian, degradasi kekuatan pembuktian, kebatalan perjanjian, dan pertanggungjawaban berdasarkan PMH agar akibat hukum yang diterapkan sesuai dengan karakter pelanggaran dan kerugian yang ditimbulkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, Akbar Adi Satria, Anwar Budiman, dan Uyan Wiryadi. "Konsekuensi Hukum dan Tantangan Penggunaan Konten YouTube sebagai Jaminan Fidusia dalam Ekonomi Kreatif di Indonesia." *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2024): 289–96. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.850>.
- Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. UII Press, 2003.
- Apriandra, Dyva Santya, dan Ery Agus Priyono. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 5 (2025). <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4708>.
- Atmojo, Ulung Ajubah Tri, Sapto Hermawan, dan Ayub Torry Satriyo Kusumo. "Penyalahgunaan Wewenang oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Pengalihan Hak atas Tanah Tanpa Izin Pemilik: Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 7, no. 9 (2026). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i9.3755>.
- Aulia, Muhammad Roykhan Rashif, Riski Tiara Tasya, dan Ananda Milda Aulia. "Reformasi Hukum Penyimpanan Protokol Notaris Digital Guna Mewujudkan Kepastian dan Kemanfaatan Hukum." *Binamulia Hukum* 14, no. 2 (2025): 411–21. <https://doi.org/10.37893/jbh.v14i2.1386>.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Djojodirdjo, M. A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, 1982.
- Grazetta, Vicko Vanessa, Aminah, dan Yohanes Budi Sarwo. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Atas Pembuatan Akta Autentik

- Tanpa Kehadiran Salah Satu Pihak." *Notarius* 18, no. 4 (2025). <https://doi.org/10.14710/nts.v18i4.80788>.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, 2003.
- Hudsaha, Annisa Indira Hondhe, dan Kholis Roisah. "Akibat Hukum Akta Autentik yang Terdegradasi Menjadi Akta di Bawah Tangan." *Notarius* 18, no. 4 (2025). <https://doi.org/10.14710/nts.v18i4.67331>.
- Kesumawardhani, Adhiningtyas Brigitha, dan Ana Silviana. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Formil." *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2025): 201–9. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i4.3109>.
- Mahendra, Martins Izha. "Pertanggungjawaban Pidana Notaris atas Pembuatan Akta Autentik dengan Dokumen Palsu: Analisis Perspektif Jabatan Notaris dan KUHP." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 13, no. 11 (2025): 2638–48. <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i11.p16>.
- Maitsaa'Jaudah, Tsuroyyaa, Anggi Sarlota Irawati Seu, dan Jihan Arsyah Nabila. "The Position of Notarial Sale and Purchase Agreements in The Transfer of Land Rights." *Journal of Private and Commercial Law*, 13 Januari 2026, 183–202. <https://doi.org/10.20885/JPCOL.vol2.iss2.art3>.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, 2006.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 98/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.
- Ramadhani, Devira, Hasim Purba, dan Sutiarnoto. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah yang Dikeluarkan Berdasarkan Keterangan Palsu oleh Para Pihak: (Studi Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1369>.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, 2011.
- Sari, Meta Permata. "Peran Notaris sebagai Instrumen Preventif dalam Mengurangi Sengketa Tanah." *Sanksi: Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* 5, no. 1 (2026). <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/sanksi/article/view/30365>.

- Savitri, Widya Wahyu. "Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil." *Begawan Abioso* 14, no. 2 (2024): 97-108. <https://doi.org/10.37893/abioso.v14i2.783>.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, 2019.
- Srimufi, Mela dan Mahlill Adriaman. "Analisis Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik di Bidang Pertanahan." *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2025): 01-06. <https://doi.org/10.69916/iuris.v3i1.227>.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, 2014.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, ed. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Balai Pustaka, 2017.
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga, 1992.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Zulaikah, Suci, Erwien Adisiswanto, dan Wahibatul Maghfuroh. "Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 14, no. 01 (2026). <https://e-journal.upm.ac.id/index.php/ius/article/view/777>.