

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG MENGATUR KLAUSUL JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI

Oleh

Elisabeth Novena¹, Maryano², Putra Hutomo³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹elisanovena@gmail.com, ²maryano.myn@gmail.com,

³putrahutomo90@gmail.com

Article History:

Received: 23-07-2025

Revised: 30-07-2025

Accepted: 26-08-2025

Keywords:

Notary; Deed Binding Agreement for Sale and Purchase of Land (PPJB); Buy Back Clause

Abstract : A notary holds an essential role in drafting the Land Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). Issues arise regarding the buy back clause as regulated in the Indonesian Civil Code (KUHPerdata). De facto, this clause is no longer relevant following the enactment of the Basic Agrarian Law (UUPA). In practice, it is found that notaries sometimes prepare PPJBs whose provisions contradict agrarian law principles and are disguised as loan agreements. This research examines two main issues: (1) What are the legal consequences of a PPJB deed that regulates a sale and purchase agreement with a buy-back clause? (2) What are the responsibilities of a notary in drafting a PPJB deed that includes a sale and purchase agreement with a buy back clause? The analysis in this research employs the Theory of Legal Consequences by R. Soeroso and the Theory of Legal Responsibility by Hans Kelsen. The method used in this research is normative juridical research, especially Library Law research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of law. The research approaches used include legislative approaches, case studies, conceptual, and analytical methodologies. And the method of collecting such legal materials is carried out by identifying and inventorying positive law, journals and other sources of law. The method used in analyzing the material of grammatical laws and systematic interpretation. The research findings indicate that a Land Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) containing a buy back clause is null and void by law, as it contradicts agrarian law and is misused as a loan agreement. A notary who fails to ensure the conformity of the deed with the actual facts may be held administratively and civilly liable under the Articles 84 and 85 of Indonesian Notary Law (UUJN).

Therefore, notaries are obliged to provide legal counseling and exercise due diligence to prevent the misuse of PPJB, and regulators should amend Article 17 of the UUN concerning the prohibition for notaries, specifically prohibiting notaries from drafting a PPJB of land with a buy-back clause.

PENDAHULUAN

Dalam praktik hukum di Indonesia, notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik, termasuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah.¹ Sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdata), bahwa setiap perjanjian harus memenuhi syarat sah, baik secara subjektif maupun objektif. Salah satu bentuk perjanjian yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah adalah perjanjian dengan klausul hak membeli kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 KUHPdata.² Secara normatif keberadaan notaris dalam pembuatan akta ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak para pihak dalam transaksi jual beli tanah.³

Dalam kenyataannya, klausul hak membeli kembali tidak lagi berlaku dalam sistem hukum pertanahan Indonesia setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁴ Berdasarkan Pasal 4 UUPA, hukum tanah nasional bersumber pada hukum yang tidak mengenal konsep jual beli dengan hak membeli kembali. Akibatnya, penerapan klausul ini dalam perjanjian jual beli tanah sering disalahgunakan sebagai bentuk perjanjian utang piutang terselubung.⁵ Dalam praktiknya, banyak notaris tetap membuat akta PPJB tanah dengan klausul ini, meskipun bertentangan dengan sistem hukum agraria yang berlaku.⁶

Idealnya, suatu ketentuan hukum diatur secara jelas dan tidak menimbulkan ambiguitas. Namun dalam praktik, terdapat perbedaan antara ketentuan dalam KUHPdata yang masih memuat pengaturan mengenai hak membeli kembali, dengan ketentuan dalam UUPA yang tidak mengakomodasi konsep tersebut.⁷ Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan meningkatkan potensi sengketa, fenomena notaris memastikan akta sesuai hukum dan menolak membuat akta yang berpotensi melanggar atau menyembunyikan perjanjian lain, sehingga kehati-hatian dan pemahaman risiko hukum klausul tersebut menjadi penting.⁸ Berikut beberapa kasus yang disertakan dalam penelitian ini:

1. Putusan No. 512/Pdt/2015/PT SMG Jo Putusan No. 3191 K/Pdt/2016 yang telah

¹ Adolf, Huala, *Hukum Tanah di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hlm.14

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1519.

³ Ali Ahmadi Chomzah, *Hukum Agraria di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hlm. 49.

⁴ Muchtar Kusuma, *Hukum Perdata: Jilid 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm.117

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian: Dalam Kompilasi Hukum Perdata*. Prenada Media Group, Jakarta 2017, hlm. 76

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Cet.10 (edisi Revisi), Jakarta, 2005, hlm. 129.

⁷ I Gede Dimas Brahmanda Suwitra, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Tanah Pada Akta Perjanjian (2023) Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8(1), hlm. 68, terdapat pada link berikut : <https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitatus/article/download/118341/57399>, diakses 8 Agustus 2025, jam 13:21 WIB.

⁸ Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2014, hlm. 23

berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), terkait sengketa jual beli tanah antara JK dan HSR. Sengketa muncul karena perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang memberikan hak membeli kembali, tetapi tidak dapat dilaksanakan oleh penggugat. Mahkamah Agung menolak kasasi Johnny Kristanto karena PPJB dianggap tidak sah dan lebih menyerupai perjanjian utang piutang.

2. Putusan No.202/Pdt.G/2023/PN Gin Jo No. 9/PDT/2024/PT DPS yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), terkait sengketa utang piutang antara NWL dan INM melawan INR. Sengketa bermula dari pinjaman dengan jaminan tanah, yang kemudian diklaim oleh tergugat sebagai jual beli. Pengadilan menetapkan bahwa transaksi tersebut adalah utang piutang, membatalkan Akta Jual Beli (AJB) berikut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta memerintahkan pengembalian sertifikat tanah kepada penggugat.
3. Putusan No.51/Pdt.G/2019/PN Gin Jo Putusan No. 39/PDT/2020/PT DPS yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), terkait sengketa kepemilikan tanah antara IAMW dan PWT. Sengketa bermula dari perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, di mana tergugat gagal menebus tanahnya, tetapi tetap menguasai obyek sengketa. Pengadilan menyatakan agar notaris ditarik sebagai pihak dalam perkara, dikarenakan produk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan produk yang dibuat oleh notaris bersangkutan.

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum untuk mencapai tujuan tertentu dan diatur oleh hukum. Akibat hukum ini terjadi apabila perbuatan tersebut memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam hukum.⁹ Adapun terdapat tiga wujud akibat hukum, yaitu:

1. Lahir, berubah, atau lenyapnya suatu keadaan hukum, yang dapat terjadi melalui peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang menimbulkan akibat tertentu dalam tatanan hukum;
2. Timbulnya hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum (orang atau badan hukum), di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berhadapan;
3. Timbulnya sanksi hukum, apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan hukum, baik dalam bentuk perdata, pidana, maupun administrasi.¹⁰

b. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Hans Kelsen dinyatakan bahwa: "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan."¹¹ Lebih lanjut Hans Kelsen dinyatakan bahwa: "Kegagalan untuk melakukan

⁹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295

¹⁰ Ibid, hlm. 296

¹¹ Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm 81

kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan. Dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan, walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”.¹²

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, khususnya penelitian hukum perpustakaan atau data sekunder dengan sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, studi kasus, konseptual, dan analisis dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan positif, literatur buku, jurnal dan sumber hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengatur Klausul Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mencantumkan klausul jual beli dengan hak membeli kembali menimbulkan akibat hukum yang kompleks, terutama dalam hal perlindungan hukum terhadap para pihak serta kejelasan status kepemilikan tanah. Perjanjian ini menciptakan hubungan hukum yang bersifat ganda: transaksi jual beli dan opsi pembelian kembali, yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum tersendiri.¹³

Menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah hasil dari tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam hal ini, PPJB yang memuat hak membeli kembali menciptakan dua bentuk perikatan: pengikatan jual beli dan opsi pembatalan dengan pembelian kembali.¹⁴

Pada praktiknya, PPJB sering digunakan bukan semata sebagai pengikatan transaksi awal, melainkan sebagai bentuk penyamaran hubungan hukum utang piutang. Dalam kasus seperti itu, klausul hak membeli kembali digunakan sebagai jaminan agar pemilik tanah dapat merebut kembali objek jika utangnya telah dibayar.¹⁵

Dalam perspektif hukum perdata, hal ini berpotensi bertentangan dengan Pasal 1320 ayat 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) tentang suatu sebab yang halal. Sebab, jika perjanjian disusun untuk menyamarkan niat atau hubungan hukum sebenarnya dari para pihak, maka kesepakatan tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian.¹⁶

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal konsep jual beli dengan hak membeli kembali, karena sistem pertanahan di Indonesia menganut asas terang dan tunai. Asas tunai berarti bahwa penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan para pihak. Meskipun pembayaran dapat dilakukan secara angsuran, asas ini tetap terpenuhi selama dianggap lunas saat peralihan hak dilakukan. Sementara itu, asas

¹² Ibid, hlm 83

¹³ R Soeroso, *Op.Cit*, hlm. 179.

¹⁴ Ibid, hlm. 157.

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 121.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 78.

terang mengharuskan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dilakukan secara terbuka di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), guna menjamin kepastian hukum dan publikasi. Oleh karena itu, keberadaan klausul ini dalam PPJB tanah menimbulkan pertentangan dengan prinsip agraria nasional.¹⁷

Secara normatif, Pasal 1519 KUHPerdata memang mengakui adanya jual beli bersyarat, termasuk klausul pengembalian barang, namun implementasi norma ini harus disesuaikan dengan ketentuan agraria yang bersifat khusus (*lex specialis derogat legi generali*).¹⁸

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menyusun perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun, klausul hak membeli kembali dapat melanggar asas finalitas dalam jual beli tanah.¹⁹

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3191 K/Pdt/2016, hakim menyatakan bahwa PPJB tanah yang memuat hak membeli kembali merupakan bentuk penyelundupan hukum, karena substansi hubungan yang terjadi adalah utang piutang. Akta tersebut dibatalkan dan tidak diakui sebagai perjanjian jual beli yang sah.²⁰

Dalam kasus lain, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 9/PDT/2024/PT DPS juga menyatakan batal demi hukum suatu akta jual beli tanah karena ternyata substansinya adalah pinjam meminjam, yang dibungkus dalam bentuk akta jual beli dan kuasa menjual.²¹

Menurut teori akibat hukum, suatu akta akan menimbulkan akibat hukum jika syarat-syarat sah perjanjian terpenuhi. Namun, apabila bentuk formal tidak sesuai dengan substansi yang dimaksud, akibat hukum dari akta tersebut bisa menjadi batal demi hukum.²²

Selain itu, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 39/PDT/2020/PT DPS, klausul hak membeli kembali dalam PPJB tanah tidak dapat dijalankan karena prosedur hukum tidak dipenuhi secara lengkap, seperti tidak menyertakan pihak notaris dan BPN sebagai tergugat.²³

Permasalahan yuridis juga muncul karena PPJB tanah yang memuat hak membeli kembali seringkali tidak dicatatkan dalam sistem pertanahan. Akibatnya, pihak ketiga yang beritikad baik tidak dapat mengetahui adanya pembatasan terhadap objek tanah, dan ini menimbulkan ketidakpastian hukum.²⁴

Menurut Erman Rajagukguk, klausul hak membeli kembali dalam jual beli tanah dapat dikualifikasikan sebagai bentuk perjanjian utang piutang terselubung apabila substansi perjanjian tidak mencerminkan itikad menjual secara sungguh-sungguh.²⁵

Hal ini juga sejalan dengan pendapat Maria SW Sumardjono, yang menyatakan bahwa klausul semacam ini dapat mengaburkan status kepemilikan tanah, dan bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam hukum pertanahan.²⁶

¹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 378.

¹⁸ Indonesia Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1519.

¹⁹ Indonesia Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1338.

²⁰ Putusan Mahkamah Agung No. 3191 K/Pdt/2016.

²¹ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 9/PDT/2024/PT DPS.

²² R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 34.

²³ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 39/PDT/2020/PT DPS.

²⁴ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 381.

²⁵ Erman Rajagukguk, 'Klausula Buy Back dalam Perjanjian Jual Beli Tanah: Kajian Kritis terhadap Praktek Peralihan Hak', 39(3) *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 2009, hlm. 429.

²⁶ Maria SW Sumardjono, *Menuju Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 87.

Dalam konteks pertanggungjawaban hukum, teori Hans Kelsen menekankan bahwa setiap penyimpangan terhadap norma hukum akan memicu berlakunya norma sekunder, yaitu sanksi hukum. Oleh sebab itu, apabila PPJB disalahgunakan untuk menyamarkan utang piutang, maka dapat dijatuhi sanksi berupa pembatalan.²⁷

Peran notaris menjadi sangat penting dalam hal ini. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai penyuluh hukum. Jika notaris mengetahui bahwa perjanjian menyimpang dari prinsip hukum agraria, maka ia wajib menolak pembuatannya.²⁸

PPJB tanah yang tidak dirumuskan dengan cermat, berpotensi memunculkan sengketa wanprestasi dan ketidakpastian status hukum tanah.²⁹

Menurut teori *pacta sunt servanda*, perjanjian yang telah disepakati secara sah harus dihormati. Namun, jika klausul hak membeli kembali ternyata melanggar norma hukum positif, maka asas ini tidak dapat diberlakukan, dan perjanjian menjadi batal demi hukum.³⁰

Berdasarkan kajian ini, PPJB tanah dengan klausul hak membeli kembali dapat melahirkan akibat hukum berupa lahirnya hak dan kewajiban timbal balik, namun keberlakuannya sangat tergantung pada substansi hubungan hukum, bentuk perjanjian, dan prosedur hukum yang ditempuh.³¹

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pihak dalam PPJB tanah dengan klausul hak membeli kembali harus mencakup kejelasan substansi, kesesuaian dengan hukum agraria, serta kepatuhan terhadap prosedur hukum formal agar tidak menimbulkan kerugian dan sengketa di kemudian hari.³²

Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengatur Klausul Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali.

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang memuat klausul hak membeli kembali tidak hanya terbatas pada pemenuhan prosedur administratif, tetapi menyangkut pertanggungjawaban hukum secara utuh terhadap isi dan dampak dari akta tersebut. Hal ini mengingat kedudukan notaris sebagai pejabat umum yang dipercaya untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.³³

Menurut teori Hans Kelsen, setiap pelanggaran terhadap norma hukum akan secara otomatis memunculkan norma sanksi. Dalam konteks notaris, pelanggaran terhadap ketentuan yang mengatur jabatan notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), dapat melahirkan pertanggungjawaban hukum baik secara perdata dan administratif, tergantung sifat pelanggarannya.³⁴

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur,

²⁷ Hans Kelsen, *Op.Cit.*, hlm. 110.

²⁸ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 394.

²⁹ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 45.

³⁰ Indonesia Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1320.

³¹ Erman Rajagukguk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Praktik, 14(2) Jurnal Hukum & Pembangunan, 2003, hlm. 115.

³² Ibid, hlm. 120.

³³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 45.

³⁴ Hans Kelsen, *Op.Cit.*, hlm. 110.

saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak. Apabila notaris tidak memberikan penjelasan mengenai konstruksi hukum, makna, dan akibat hukum dari klausul hak membeli kembali dalam PPJB tanah, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap asas kehati-hatian dalam menjalankan jabatan notaris.³⁵

Peran notaris bukan hanya pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai pemberi penyuluhan hukum. Jika notaris menyusun akta berdasarkan substansi hukum yang keliru atau disamakan seperti hubungan utang piutang yang dibungkus dalam bentuk jual beli tanah dengan hak membeli kembali maka dapat berimplikasi terhadap keabsahan akta tersebut.³⁶

Klausul hak membeli kembali tidak dikenal dalam sistem hukum pertanahan Indonesia pasca berlakunya UUPA. Hukum agraria nasional menganut asas terang dan tunai, serta mengharuskan adanya akta PPAT untuk setiap peralihan hak atas tanah, sehingga PPJB tanah hanya memiliki kekuatan sebagai perjanjian pendahuluan.³⁷

Namun dalam praktik, klausul ini sering disalahgunakan untuk menyamarkan hubungan hukum utang piutang dengan agunan tanah. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak merepresentasikan kehendak hukum para pihak yang sebenarnya (*rechtswil*), dan notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas akibat hukumnya.³⁸

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3191 K/Pdt/2016, Mahkamah menyatakan bahwa PPJB dengan klausul hak membeli kembali adalah bentuk simulasi hukum untuk menyembunyikan hubungan utang piutang. Akta tersebut dinyatakan batal demi hukum, dan notaris dianggap lalai tidak menggali substansi hubungan hukum yang sebenarnya.³⁹

Fenomena kasus serupa turut terjadi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 9/PDT/2024/PT.DPS, di mana notaris turut digugat karena menyusun akta jual beli dan kuasa menjual yang substansinya adalah pinjam-meminjam. Hakim memutuskan seluruh akta batal demi hukum, dan notaris turut bertanggung jawab secara tanggung renteng.⁴⁰

Putusan lainnya, No. 39/PDT/2020/PT.DPS, memperlihatkan aspek prosedural dari tanggung jawab notaris. Gugatan terhadap keabsahan akta ditolak karena notaris dan BPN tidak dilibatkan sebagai pihak tergugat. Ini menunjukkan bahwa kehadiran notaris adalah unsur esensial dalam proses pembuktian keabsahan akta.⁴¹

Ketiga putusan tersebut mengonfirmasi bahwa pertanggungjawaban notaris dapat muncul baik karena substansi akta yang keliru, maupun karena cacat prosedural dalam penyusunan akta. Dalam pendekatan teori Hans Kelsen, setiap pelanggaran terhadap norma jabatan akan mengaktifkan norma sanksi secara otomatis.⁴²

Selain aspek normatif, tanggung jawab notaris juga dapat dianalisis melalui teori akibat hukum menurut R. Soeroso. Menurutinya, akibat hukum adalah konsekuensi yuridis dari tindakan atau peristiwa hukum yang menimbulkan, mengubah, atau menghapus hak dan

³⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a.

³⁶ R Subekti, *Op.Cit*, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, hlm. 34.

³⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 380.

³⁸ Maria SW Sumardjono, *Op.Cit*, hlm. 87.

³⁹ Putusan Mahkamah Agung No. 3191 K/Pdt/2016.

⁴⁰ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 9/PDT/2024/PT.DPS.

⁴¹ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 39/PDT/2020/PT.DPS.

⁴² Hans Kelsen, *Op. Cit.*, hlm. 114.

kewajiban para pihak.⁴³

Dalam konteks ini, akta PPJB tanah yang disusun tidak sesuai dengan hubungan hukum yang sesungguhnya dapat menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan transaksi, gugurnya hak atas tanah, hingga gugatan ganti rugi terhadap notaris.⁴⁴

Pasal 1320 KUHPerdota mengatur syarat sahnya perjanjian, termasuk kesepakatan yang murni dari para pihak. Apabila notaris menyusun akta tanpa menguji kehendak sebenarnya para pihak, maka perjanjian tersebut bisa cacat secara hukum.⁴⁵

Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 84 dan 85 UUJN apabila terjadi kerugian akibat kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugas jabatannya. Pertanggungjawaban ini mencakup ranah perdata dan administratif.⁴⁶

Tanggung jawab administratif dapat dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris dalam bentuk teguran, peringatan, skorsing, hingga pemberhentian. Sementara dalam ranah etik, pelanggaran notaris bisa diproses berdasarkan Kode Etik Notaris.⁴⁷

Dalam kerangka pemikiran Hans Kelsen, norma hukum jabatan notaris adalah bagian dari struktur hukum yang bertingkat. Pelanggaran terhadap norma jabatan akan memicu reaksi hukum berupa sanksi, baik dari norma yang sejajar maupun norma di atasnya.⁴⁸

Sebagai pejabat umum, notaris memiliki beban tanggung jawab yang bersifat multi-level: dari memastikan kebenaran hubungan hukum, menyusun akta sesuai ketentuan, hingga menjamin bahwa akta tidak digunakan sebagai alat penyelundupan hukum.⁴⁹

Jika notaris menyusun akta berdasarkan hubungan hukum yang semu, misalnya menyusun jual beli tanah untuk menyamarkan utang piutang, maka akta tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat dan notaris dapat digugat karena perbuatan melawan hukum.⁵⁰

Akhirnya, notaris bukan hanya bertanggung jawab pada legalitas formal akta, tetapi juga pada kebenaran substansi hubungan hukum para pihak. Dalam kerangka teori pertanggungjawaban hukum dan teori akibat hukum, tanggung jawab ini memiliki konsekuensi yuridis nyata.⁵¹

Dengan demikian, dalam pembuatan akta PPJB tanah yang mengandung klausul jual beli dengan hak membeli kembali, notaris wajib menjalankan prinsip kehati-hatian, menggali maksud para pihak secara saksama, dan memastikan bahwa isi akta sesuai dengan hukum positif agar tidak menimbulkan sengketa dan sanksi hukum.⁵²

KESIMPULAN

1. Akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang memuat klausul hak membeli kembali menimbulkan permasalahan hukum karena bertentangan dengan prinsip

⁴³ R Soeroso, *Op.Cit*, Pengantar Ilmu Hukum, hlm. 179.

⁴⁴ R Soeroso, *Op.Cit*, Pengantar Ilmu Hukum, hlm. 183.

⁴⁵ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota) Pasal 1320.

⁴⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 84 dan 85.

⁴⁷ Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 86.

⁴⁸ Hans Kelsen, *Op. Cit.*, hlm. 117.

⁴⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 225.

⁵⁰ Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 41.

⁵¹ Erman Rajagukguk, *Op.Cit*, hlm. 115.

⁵² Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2005, hlm. 137.

hukum pertanahan nasional yang menganut asas terang dan tunai. Oleh karena itu, pencantuman klausul hak membeli kembali dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat berakibat pada batalnya akta demi hukum.

2. Tanggung jawab notaris dalam memastikan bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang memuat klausul hak membeli kembali disusun sesuai dengan hubungan hukum yang sebenarnya. Dalam hal ini, notaris dapat dikenai sanksi administratif dan perdata sesuai ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan sistem hukum yang berlaku. Oleh karena itu, notaris wajib menjalankan prinsip kehati-hatian dan memastikan setiap akta mencerminkan fakta serta maksud para pihak secara jelas dan benar.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adolf, Huala, *Hukum Tanah di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018.
- [2] Ahmadi, Ali., *Hukum Agraria di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017.
- [3] Barda Nawawi Arief, Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- [4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- [5] Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2014.
- [6] Erman Rajagukguk, 'Klausula Buy Back dalam Perjanjian Jual Beli Tanah: Kajian Kritis terhadap Praktek Peralihan Hak', 39(3) *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 2009.
- [7] Erman Rajagukguk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Praktik, 14(2) *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 2003.
- [8] Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- [9] Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.
- [10] Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2005.
- [11] Maria SW Sumardjono, *Menuju Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008.
- [12] Muchtar Kusuma, *Hukum Perdata: Jilid 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- [13] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017.
- [14] R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- [15] R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- [16] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- [17] Riduan, Siregar, *Hukum Agraria dan Pertanahan di Indonesia: Tinjauan Yuridis*, *Jurnal*

Hukum Agraria, Vol. 5, No. 2, 2018.

- [18] Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- [19] Subekti, R, *Hukum Perjanjian: Dalam Kompilasi Hukum Perdata*. Prenada Media Group, Jakarta 2017.
- [20] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Perundang-undangan

- [21] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, beserta amandemennya.
- [22] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- [23] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [24] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas
- [25] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- [26] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- [27] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.

Yurisprudensi

- [28] Putusan No. 512/Pdt/2015/PT SMG Jo Putusan No. 3191 K/Pdt/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*)
- [29] Putusan No.202/Pdt.G/2023/PN Gin Jo No. 9/PDT/2024/PT DPS yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*)
- [30] Putusan No.51/Pdt.G/2019/PN Gin Jo Putusan No. 39/PDT/2020/PT DPS yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*)