TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PENYALAHGUNAAN KEADAAN TERKAIT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM KLAUSUL UTANG PIUTANG

Oleh
Ayrell Raychan Anwar[1], Yudha Cahya Kumala[2], Yuliana Setiadi[3]
[1,2,3]Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta
E-mail: [1]12023010461004@pascajayabaya.ac.id, [2]yudha.ck@gmail.com, [3]yuliana.adv25@gmail.com

Article History:
Received: 26-06-2025
Revised: 02-07-2025
Accepted: 29-07-2025

Keywords:
The Sale and Purchase Agreement, Debt Agreement, Abuse of Circumstances, Responsibility, Legal Consequences

Abstract *: The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is commonly used in property transactions as a preliminary step before the execution of a Sale and Purchase Deed (AJB). However, it often contains debt clauses unilaterally drafted by developers, which may disadvantage consumers. The research problems formulated in this study are: (1) What is the notary's responsibility in relation to PPJB that contains elements of a loan clause? (2) What are the legal consequences of a PPJB that involves elements of abuse of circumstances? The theories used in this is research are theory of responsibility by Immanuel Kant and theory of consequences by Soerjono Soekanto. The method used in this research is normative juridical research, specifically a library law research or secondary data with primary. Secondary and tertiary legal sources. As for the research approach used statute approach, analytical approach, case approach, conceptual approach and the method of collecting the legal materials and carried out by identifying and taking inventory of positive law, journals, and other legal resources. The method used in analyzing the legal materials grammatical interpretation, systematical interpretation, and law construction methods. The findings indicate that notaries bear legal, social, and moral responsibilities in drafting (PPJB) that conceal loan agreements. Based on Immanuel Kant's perspective, notaries are ethically and morally obligated in every action. Meanwhile, Soerjono Soekanto asserts that legal consequences extend beyond the private realm to include social impact, as reflected in Supreme Court decisions annulling PPJBs containing elements of abuse of circumstances.*

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang digunakan dalam

transaksi jual beli properti seperti apartemen, rumah, atau tanah. Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 12 Tahun 2021 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaran Perumahan dan Kawasan Permukiman, PPJB merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris. Kewajiban notaris dalam pembuatan PPJB yang tidak hanya sebatas membuat akta, namun juga memastikan PPJB memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata di Indonesia, yaitu kesepakatan antara para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek yang jelas dan sah, serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 16 ayat a Notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban bertindak amanah, jujur, dan menjaga pihak yang terikat dalam perbuatan hukum[1].

Dalam praktik transaksi jual beli properti di Indonesia, PPJB seringkali digunakan sebagai tahap awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).[2] Beberapa alasan pembuatan PPJB terlebih dahulu, antara lain pembeli belum melunasi pembayaran atau sertifikat properti masih dalam proses balik nama. Untuk mengakomodasi kondisi tersebut, PPJB seringkali disertai dengan klausul utang piutang yang mengatur mekanisme pembayaran bertahap oleh debitur. Klausul ini biasanya mencantumkan ketentuan terkait jumlah cicilan, jangka waktu pelunasan, bunga (jika ada), serta sanksi atas keterlambatan pembayaran atau wanprestasi. Namun, dalam praktiknya, klausul ini tidak jarang disusun secara sepihak oleh penjual atau kreditur, sehingga dapat menciptakan ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memuat klausul utang piutang merupakan salah satu bentuk ketimpangan dalam perjanjian yang berpotensi merugikan salah satu pihak. Ketidakseimbangan tersebut umumnya terjadi ketika pihak yang memiliki posisi lebih kuat secara ekonomi atau pengetahuan hukum memanfaatkan kondisi lemah, ketidaktahuan, atau keterpaksaan pihak lain untuk menyetujui isi perjanjian yang tidak adil. Klausul utang piutang dalam PPJB, dalam beberapa kasus, dapat menjadi alat untuk menekan atau mengikat pihak tertentu dalam kondisi yang tidak seimbang.

Akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan pada penerapan klausul hutang piutang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak hanya berdampak pada pihak penjual sebagai kreditur, tetapi juga dapat merugikan pihak pembeli sebagai debitur[3]. Penyalahgunaan atau ketidakseimbangan dalam klausul tersebut dapat menyebabkan debitur kehilangan hak atas properti yang diperjanjikan, dikenakan denda berlebihan, atau mengalami eksekusi sepihak tanpa perlindungan yang memadai. Dalam praktiknya, klausul-klausul yang memberatkan ini sering kali disisipkan dalam kondisi ketika debitur berada dalam tekanan ekonomi atau keterdesakan waktu, sehingga mengurangi kebebasan kehendak dalam memberikan persetujuan terhadap isi perjanjian.[4]

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memuat klausul utang piutang merupakan bentuk ketimpangan dalam hubungan hukum privat yang berpotensi merugikan pihak dengan posisi

[1] Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
[2] Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata, (Depok: Rajawali Pers, 2019) hal. 45.
[3] Eddy O. S. Hiariej, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020) hal. 128.
[4] Ridwan Khairandy, Penyalahgunaan Keadaan dalam Kontrak, (Yogyakarta: FH UII Press, 2004) hal. 38.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

lemah. Ketidakseimbangan ini kerap terjadi ketika pihak yang lebih kuat secara ekonomi atau memiliki pengetahuan hukum yang lebih baik memanfaatkan kondisi terdesak, ketidaktahuan, atau keterpaksaan dari pihak lain untuk menyetujui klausul perjanjian yang berat sebelah. Klausul utang piutang dalam PPJB, dalam beberapa kasus, dijadikan instrumen untuk menekan debitur agar tunduk pada ketentuan yang merugikan, seperti denda berlebihan, kehilangan hak atas properti, hingga risiko eksekusi sepihak tanpa perlindungan hukum yang proporsional. Hal ini terbukti dalam beberapa putusan pengadilan, seperti Putusan Mahkamah Agung RI No. 2848 K/Pdt/2017, di mana majelis hakim menilai adanya ketimpangan posisi antara para pihak dalam perjanjian yang memuat klausul utang piutang, sehingga menimbulkan penyalahgunaan keadaan[5]. Demikian pula, dalam Putusan No. 1227 K/Pdt/2017, Mahkamah menyatakan bahwa klausul perjanjian yang dibuat di bawah tekanan atau dalam kondisi tidak setara tidak mencerminkan kesepakatan yang bebas dan seimbang sebagaimana dikehendaki oleh asas kebebasan berkontrak[6]. Selanjutnya, dalam Putusan No. 2163 K/Pdt/2022, pengadilan menegaskan bahwa perjanjian yang disusun dalam konteks penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan, karena melanggar prinsip itikad baik dan perlindungan terhadap pihak yang lemah[7]. Ketiga putusan tersebut menjadi yurisprudensi penting yang menegaskan bahwa penyalahgunaan keadaan dalam klausul utang piutang pada PPJB bukan hanya masalah moralitas kontrak, tetapi juga berdampak nyata secara hukum dan dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian yang tidak adil.

Penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memuat klausul utang piutang tidak hanya menimbulkan ketimpangan posisi antara para pihak, tetapi juga mencerminkan penyimpangan dari asas keadilan dalam perjanjian. Ketika pihak yang lebih lemah—dalam hal ini seringkali pembeli sebagai debitur—dipaksa untuk menyetujui klausul yang memberatkan karena desakan kebutuhan ekonomi atau keterbatasan pemahaman hukum, maka kesepakatan tersebut kehilangan kualitasnya sebagai wujud dari kebebasan kehendak. Praktik seperti ini tidak jarang ditemui dalam berbagai putusan pengadilan, di mana hakim menilai bahwa unsur kesepakatan telah tercemar oleh kondisi paksaan terselubung atau ketidakseimbangan informasi. Seperti ditunjukkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2848 K/Pdt/2017, hakim mempertimbangkan bahwa PPJB tersebut pada dasarnya menyamarkan hubungan utang piutang yang sarat penyalahgunaan keadaan. Hal serupa ditegaskan dalam Putusan No. 1227 K/Pdt/2017 dan Putusan No. 2163 K/Pdt/2022, di mana pengadilan mengakui bahwa perjanjian yang dibuat dalam konteks tekanan ekonomi dan ketimpangan informasi tidak dapat dinilai sebagai perjanjian yang sah secara substansial, meskipun secara formal telah dituangkan dalam akta notaris.

Dalam perspektif teori akibat hukum yang dikembangkan oleh Soerjono Soekanto, setiap pelanggaran norma hukum akan menimbulkan tiga jenis akibat: yuridis, sosial, dan filosofis[8]. Jika PPJB yang memuat klausul utang piutang dibuat dalam keadaan yang memanfaatkan posisi lemah salah satu pihak, maka akibat yuridisnya dapat berupa

[5] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848 K/Pdt/2017 jo Putusan PT 138/PDT/2016/PT.DKI jo Putusan Perkara Jakarta Selatan Nomor 65/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL.
[6] Putusan Perkara Nomor 19/PDT.G/2022/PN.GPR.
[7] Putusan Perkara PN Medan 570/PDT.G/2015/PN MDN. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2136 K/Pdt/2022 jo Putusan PT 114/PDT/2017/PT.MDN jo Putusan Perkara PN Medan 570/PDT.G/2015/PN MDN.
[8] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2006) hal. 204.

pembatalan perjanjian karena tidak terpenuhinya asas keseimbangan dalam hukum kontrak. Akibat sosialnya pun tak kalah signifikan, yaitu menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga hukum, khususnya terhadap profesi notaris yang seharusnya menjamin netralitas dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Secara filosofis, ketidakadilan dalam pembuatan PPJB ini mencerminkan degradasi nilai-nilai hukum sebagai sarana mencapai keadilan dan kemaslahatan bersama. Teori Soekanto ini menegaskan bahwa keberadaan norma hukum tidak hanya untuk ditaati secara formalistik, melainkan juga harus menciptakan dampak positif dalam tatanan sosial[9]. Jika norma hukum disalahgunakan untuk menguntungkan pihak tertentu, maka ia kehilangan legitimasi fungsionalnya.

Sementara itu, dari sudut pandang etika Immanuel Kant, tindakan seorang notaris dalam menyusun akta PPJB yang menyamarkan hubungan utang piutang dalam situasi penyalahgunaan keadaan bertentangan dengan prinsip moral yang paling fundamental, yakni *categorical imperative*[10]. Prinsip ini menekankan bahwa setiap manusia harus diperlakukan sebagai tujuan, bukan sebagai alat untuk mencapai tujuan orang lain. Notaris, sebagai pejabat umum, memiliki kewajiban moral untuk memastikan bahwa setiap perjanjian dibuat secara adil, transparan, dan tidak melukai martabat manusia[11]. Ketika notaris mengabaikan kondisi ketimpangan dan justru mengesahkan perjanjian yang berat sebelah, maka ia telah gagal menjalankan tanggung jawab moralnya. Ia memperkuat posisi pihak yang dominan dan melemahkan perlindungan hukum terhadap pihak yang rentan. Oleh karena itu, dalam konteks ini, tindakan notaris bukan hanya keliru secara yuridis, tetapi juga cacat secara etis[12]. Berdasarkan uraian tersebut, jurnal ini akan membahas secara mendalam mengenai pertanggungjawaban dalam praktik PPJB yang bermasalah melalui analisis terhadap putusan-putusan Mahkamah Agung, dengan menggunakan kerangka teori akibat hukum dari Soerjono Soekanto dan teori tanggung jawab moral dari Immanuel Kant. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai bagaimana hukum seharusnya ditegakkan tidak hanya berdasarkan legalitas, tetapi juga atas dasar keadilan dan moralitas.

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh individu atau badan hukum yang berkaitan dengan hak dan kewajiban.

b. Teori Tanggung Jawab

Menurut Immanuel Kant, tanggung jawab moral terkait dengan kebebasan individu untuk menentukan tindakannya. Menurut Kant, setiap orang bertanggung jawab atas perbuatannya yang didorong oleh akal dan kehendak bebasnya, serta wajib bertindak sesuai dengan prinsip moral yang dapat diterima secara universal oleh semua orang (imperatif kategoris).[13]

[9] Yahya Harahap, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hal. 95.
[10] Immanuel Kant, Groundwork for the Metaphysics of Morals, (Cambridge: Cambridge University Press, 1998) hal. 45.
[11] Allen W. Wood, Kantian Ethics, (Cambridge: Cambridge University Press, 2008) hal. 62-66.
[12] Arthur Ripstein, Force and Freedom: Kant's Legal and Political Philosophy, (Cambridge: Harvard University Press, 2009) hal. 15–18.
[13] Immanuel Kant, *Groundwork for the Metaphysics of Morals*, Cambridge University Press, Cambridge, 1998, hlm. 45.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual untuk mengkaji norma hukum yang berlaku atas isu tertentu. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan), sekunder (literatur hukum), dan tersier (kamus, ensiklopedia). Teknik pengumpulan dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis bahan hukum menggunakan penafsiran gramatikal dan sistematis serta konstruksi hukum berupa analogi dan penghalusan hukum guna memperoleh argumentasi hukum yang logis dan relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017 berkaitan dengan PPJB yang pada dasarnya menyamarkan hubungan utang piutang antara pihak penggugat dan tergugat. Dalam perkara ini, penggugat yang awalnya meminjamkan sejumlah uang kepada tergugat, kemudian menyusun PPJB sebagai bentuk pengalihan aset dengan harga jauh di bawah harga pasar. Realitas ini menunjukkan bahwa hubungan kontraktual tidak didasarkan pada kehendak bebas dan kesepakatan yang sejajar, melainkan adanya ketergantungan ekonomi pihak tergugat, yang memicu ketimpangan posisi tawar. Hal ini mencerminkan adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang dikategorikan sebagai cacat kehendak menurut Pasal 1321 KUH Perdata. Putusan ini sejalan dengan Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, yang menegaskan bahwa PPJB yang mengandung klausul utang-piutang pada dasarnya harus dinilai sebagai perjanjian pinjam meminjam14. Dengan demikian, Mahkamah Agung dalam putusan ini tidak hanya melihat bentuk formal perjanjian, tetapi menggali substansi hubungan hukum para pihak. Sikap ini mencerminkan prinsip kehati-hatian peradilan dalam menilai isi perjanjian yang bersifat menyelundupkan maksud hukum tertentu, sekaligus menegaskan pentingnya perlindungan terhadap pihak yang secara posisi tawar lebih lemah dalam perjanjian tersebut.

Pandangan hakim sejalan dengan teori akibat hukum Soerjono Soekanto yang menyatakan bahwa pelanggaran norma tidak hanya menimbulkan akibat hukum yuridis, tetapi juga akibat sosial dan filosofis.15 Hakim dalam perkara ini mengesampingkan bentuk formal akta karena substansi perjanjian bertentangan dengan asas keadilan kontraktual dan itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017 memang tidak menjatuhkan sanksi langsung kepada notaris, namun mengandung implikasi penting terhadap tanggung jawab profesinya. Notaris dalam perkara ini membuat akta PPJB yang menyamarkan hubungan utang piutang, sehingga bertentangan dengan asas kehendak bebas dan keadilan kontraktual. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m UUJN, notaris wajib bertindak jujur serta menggali maksud para pihak secara mendalam. Jika kewajiban ini diabaikan, notaris dapat dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pengawas sesuai Pasal 85 UUJN, dan dapat dimintai pertanggungjawaban perdata menurut Pasal 1365 KUH Perdata, bahkan pidana jika terdapat unsur pemalsuan sebagaimana Pasal 263 KUHP. Oleh karena itu, putusan ini

[14] Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA No. 4 Tahun 2016
[15] Soerjono Soekanto, Pokok-Pokok Sosiologi Hukum, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002) hal. 62.

mempertegas pentingnya peran preventif notaris agar akta mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya.

Dari perspektif teori, tindakan hakim mengoreksi bentuk formal PPJB ini juga merefleksikan pemahaman bahwa hukum tidak bisa hanya bersandar pada legalitas prosedural. Soekanto mengingatkan bahwa fungsi hukum juga melibatkan aspek sosial dan filosofis, di mana keadilan substantif lebih diutamakan daripada kepatuhan formal.16 Dalam konteks ini, fungsi preventif notaris juga diuji, sebab pembuatan akta PPJB dalam kondisi penyalahgunaan keadaan seharusnya dicegah melalui peran aktif notaris dalam memastikan keseimbangan kehendak para pihak.

Kasus dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2848 K/Pdt/2017 juga menunjukkan bahwa notaris menyusun PPJB yang kemudian dinyatakan oleh pengadilan sebagai sarana penyamaran perjanjian utang piutang. Akta tersebut dibuat tanpa memperjelas kedudukan para pihak secara substantif. Mahkamah menyatakan bahwa substansi transaksi bukanlah jual beli, melainkan pemberian uang dengan jaminan. Perbuatan ini bertentangan dengan prinsip legalitas formal dan merugikan pihak yang secara ekonomi lebih lemah. Dalam kerangka pemikiran Kant, tindakan notaris yang tidak menjelaskan substansi sebenarnya dari kehendak hukum para pihak adalah tindakan yang tidak dapat dijadikan hukum universal karena mengandung itikad tidak baik.

Tindakan notaris tersebut juga bertentangan dengan kewajiban kategoris Kantian untuk memperlakukan manusia sebagai tujuan, bukan sebagai alat. Dengan membiarkan perjanjian utang piutang tersembunyi dalam bentuk PPJB tanpa penjelasan yang proporsional, notaris secara tidak langsung memperlakukan pihak yang lebih lemah (biasanya pembeli) sebagai alat untuk mencapai tujuan pihak yang dominan (biasanya pemberi uang). Ini merupakan pelanggaran terhadap prinsip penghormatan terhadap martabat manusia sebagaimana ditekankan dalam Groundwork of the Metaphysics of Morals. Menurut perspektif Kantian, notaris tidak hanya gagal memenuhi kewajiban hukum positif, tetapi juga gagal memenuhi kewajiban moral dasar sebagai pejabat publik dalam menjaga transparansi dan keadilan dalam kontrak hukum.

Dengan demikian, Putusan MA No. 2848 K/Pdt/2017 tidak hanya menjadi dasar penegakan hukum positif terhadap penyalahgunaan bentuk perjanjian, tetapi juga menjadi cerminan bahwa peran notaris harus dijiwai oleh tanggung jawab moral untuk bertindak berdasarkan prinsip universal, rasional, dan adil. Jika prinsip Kant diterapkan secara konsisten, maka notaris harus selalu mengedepankan kejujuran kontraktual dan menjamin bahwa setiap akta mencerminkan kehendak para pihak secara autentik dan etis.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2163 K/Pdt/2022 mengangkat isu hubungan utang piutang yang disamarkan melalui PPJB. Dalam perkara ini, pihak debitur dituntut menyerahkan sertifikat tanahnya sebagai objek PPJB dengan harga yang tidak wajar. Terbukti bahwa penggugat mengalami kesulitan keuangan, dan kondisi ini dimanfaatkan oleh tergugat untuk menekan penggugat agar menyetujui perjanjian tersebut. Fakta-fakta persidangan menunjukkan bahwa kehendak penggugat terbentuk bukan karena kesadaran penuh, melainkan karena tekanan keadaan. Mahkamah Agung menilai bahwa substansi perjanjian tersebut bukanlah jual beli, melainkan perjanjian utang-piutang yang dibungkus dalam bentuk PPJB sebagai upaya untuk mengamankan kepentingan kreditur. Penilaian

[16] Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, (Jakarta: Rajawali Pers, 1983, hal. 5.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

Mahkamah Agung ini sejalan dengan Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa PPJB yang mengandung klausul utang-piutang harus dinilai sebagai perjanjian pinjam meminjam. Dengan demikian, Mahkamah menempatkan substansi dan situasi sosial sebagai tolok ukur utama dalam menilai keabsahan suatu perjanjian, serta mengedepankan perlindungan terhadap pihak yang tertekan dan memiliki posisi tawar yang lemah dalam relasi kontraktual.

Majelis hakim dalam tingkat kasasi menyatakan bahwa PPJB tersebut tidak sah karena tidak memenuhi unsur keadilan dan kehendak bebas. Hakim menyatakan ba¿hwa meskipun akta dibuat secara otentik di hadapan notaris, tetapi bila substansinya bertentangan dengan asas-asas hukum perdata, maka akta tersebut dapat dikesampingkan. Pendekatan ini sejalan dengan teori akibat hukum Soerjono Soekanto yang mengakui adanya dimensi akibat hukum yuridis yang bersifat korektif terhadap bentuk-bentuk kontrak yang menyimpang dari fungsi sosial hukum.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2163 K/Pdt/2022 tidak menjatuhkan sanksi langsung kepada notaris, namun menegaskan pentingnya tanggung jawab profesi. Notaris dalam kasus ini membuat akta PPJB yang menyamarkan utang piutang dan lahir dari tekanan ekonomi terhadap debitur. Meskipun akta otentik, jika substansinya melanggar asas kehendak bebas dan keadilan, dapat dikesampingkan. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m UUJN, notaris wajib bertindak jujur dan menggali maksud para pihak. Jika lalai, notaris dapat dikenai sanksi administratif (Pasal 85 UUJN), tanggung jawab perdata (Pasal 1365 KUH Perdata), atau pidana jika ada pemalsuan (Pasal 263 KUHP). Putusan ini menegaskan pentingnya peran aktif notaris dalam mencegah penyalahgunaan akta.

Dari pendekatan filosofis, pembatalan PPJB tersebut merupakan bentuk konkret dari nilai keadilan substantif yang harus ditegakkan dalam praktik hukum perdata. Menurut Soekanto, bila akibat hukum tidak mencapai keadilan, maka akan muncul resistensi sosial dan ketidakpercayaan terhadap instrumen hukum. Oleh karena itu, peran hakim sebagai korektor sosial menjadi penting dalam mewujudkan hukum yang tidak hanya legal, tetapi juga adil. Putusan ini sekaligus mengingatkan pentingnya peran notaris dalam menjaga kehendak bebas dan tidak menyusun akta yang bertentangan dengan prinsip moral, sosial, dan keadilan kontraktual.

Putusan MA RI No. 2163 K/Pdt/2022 juga menggambarkan pola yang sama, di mana PPJB dijadikan alat untuk memfasilitasi perjanjian utang piutang, namun dengan hak atas tanah sebagai jaminan tersembunyi. Notaris yang membuat akta ini tidak menuliskan secara jelas bahwa telah terjadi hubungan pinjam-meminjam antara para pihak, sehingga ketika terjadi wanprestasi, pihak yang merasa dirugikan mengalami kesulitan dalam menuntut haknya. Kealpaan notaris dalam memberi kejelasan mengenai struktur hukum transaksi ini bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang melarang klausul yang merugikan konsumen dan meniadakan hak pihak lemah17.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1227 K/Pdt/2017 menyoroti perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dan kreditur yang memuat klausul berat sebelah. Klausul dalam PPJB tersebut menyatakan bahwa kreditur dapat membeli objek jaminan dengan harga tertentu, tanpa memperhatikan nilai pasar aktual. Hal ini menunjukkan penyalahgunaan

[17] Undang-undang (UU) Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18

keadaan, di mana pihak kreditur memanfaatkan kesulitan ekonomi debitur untuk memperoleh keuntungan yang tidak proporsional. Dalam hal ini, kehendak debitur dianggap tidak bebas karena berada dalam tekanan ekonomi yang memaksa. Mahkamah Agung dalam putusan tersebut membatalkan PPJB sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan kesetaraan dalam kontrak. Ini mencerminkan akibat hukum yuridis atas perjanjian yang cacat kehendak. Secara normatif, hal ini juga menegaskan berlakunya Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUH Perdata, serta prinsip restitutio in integrum untuk mengembalikan kondisi para pihak sebelum perjanjian dibuat. Pembatalan ini juga menegaskan bahwa pengadilan tidak hanya menilai bentuk hukum suatu akta, tetapi juga substansi dan konteks sosial pembuatannya.

Putusan tersebut juga sejalan dengan Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa PPJB yang mengandung unsur utang-piutang harus dinilai sebagai perjanjian pinjam meminjam. Dengan demikian, Mahkamah menegaskan bahwa pengadilan tidak boleh hanya terpaku pada bentuk formal akta, melainkan harus menilai substansi, konteks sosial, dan keseimbangan hubungan hukum para pihak dalam perjanjian tersebut.

Secara sosiologis dan filosofis, tindakan hakim ini sejalan dengan kerangka pemikiran Soerjono Soekanto yang menekankan bahwa hukum hidup dalam masyarakat dan harus memenuhi rasa keadilan publik. Apabila substansi kontrak bertentangan dengan rasa keadilan, maka hukum harus memulihkan keseimbangan sosial yang terganggu. Dalam hal ini, fungsi hukum tidak hanya menyelesaikan sengketa antar individu, tetapi juga memastikan bahwa struktur sosial tidak dijadikan alat eksploitasi melalui legalitas formal.

Pada Putusan MA RI No. 1227 K/Pdt/2017, Mahkamah menyatakan bahwa PPJB yang memuat kewajiban pelunasan harga jual ternyata merupakan bentuk pengembalian utang dengan jaminan objek tanah. Ketika pihak yang meminjam uang gagal membayar, pihak pemberi pinjaman mengeklaim hak atas objek tanah seolah-olah jual beli telah sempurna. Dalam situasi ini, peran notaris menjadi sangat penting untuk mengklarifikasi bahwa terdapat unsur pinjam-meminjam dalam kontrak. Namun, tidak ditemukan upaya tersebut dalam akta. Berdasarkan prinsip Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, kontrak yang tidak memenuhi syarat objektif (hal tertentu yang halal) dan tidak dilakukan atas dasar kesepakatan yang bebas dapat dibatalkan. Jika notaris mengetahui adanya penyelundupan hukum, namun tetap membuat akta, maka ia bertanggung jawab baik secara hukum maupun moral.

Secara filosofis, tindakan notaris dalam kasus tersebut dapat dipandang sebagai pelanggaran terhadap prinsip "autonomy" dalam filsafat moral Kant. Prinsip ini menekankan bahwa setiap individu, termasuk notaris sebagai subjek moral, bertanggung jawab atas tindakannya sendiri dan harus menjunjung martabat hukum. Kant menolak tindakan yang menjadikan orang lain sebagai alat untuk tujuan tertentu (means to an end). Jika notaris membantu pihak yang lebih kuat secara ekonomi untuk menundukkan pihak lain dalam bentuk kontrak sepihak yang disamarkan, maka ia telah memperlakukan pihak yang lemah bukan sebagai tujuan, tetapi sebagai alat – dan ini adalah pelanggaran moral yang serius menurut Kant.

Tindakan yang terdapat pada tersebut juga melanggar imperatif kategoris kedua dalam etika Kant, yakni perintah untuk "memperlakukan kemanusiaan, baik dalam dirimu sendiri

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

maupun orang lain, selalu sebagai tujuan dan bukan semata-mata sebagai alat". Dalam konteks kasus ini, pihak peminjam (yang dalam posisi lemah secara ekonomi) telah dijadikan alat oleh pihak pemberi pinjaman, dengan bantuan notaris, untuk melegitimasi penguasaan atas objek tanah melalui skema PPJB palsu. Ketika notaris memilih diam atau turut menyusun akta yang tidak merefleksikan hubungan hukum yang sebenarnya, ia telah menyetujui tindakan yang instrumentalistik dan tidak menghormati martabat subjek hukum yang lemah. Dengan kata lain, notaris telah gagal menjaga prinsip moral tertinggi dalam hukum: kejujuran, keadilan, dan penghormatan terhadap manusia sebagai tujuan itu sendiri.

Putusan MA RI No. 1227 K/Pdt/2017 menjadi bukti konkret bahwa pengadilan kini semakin berpihak pada substansi keadilan ketimbang hanya bentuk formal kontrak. Namun, secara filosofis, kasus ini juga menegaskan bahwa notaris sebagai pejabat publik bukan hanya terikat pada aturan tertulis, tetapi juga pada hukum moral universal. Jika semua notaris bertindak berdasarkan prinsip Kantian tentang kewajiban moral, maka praktik-praktik kontrak yang menyimpang seperti dalam kasus ini dapat dicegah sejak awal, dan konflik hukum pun dapat diminimalkan.

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 mebantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 2848 K/Pdt/2017, No. 1227 K/Pdt/2017, dan No. 2163 K/Pdt/2022 menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering disalahgunakan sebagai kedok hubungan utang piutang oleh pihak yang dominan secara ekonomi. Mahkamah Agung dalam ketiga putusan tersebut menilai telah terjadi penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan perjanjian tidak sah secara substansial meskipun tampak sah secara formil, sehingga diputuskan untuk dibatalkan demi menegakkan keadilan. Berdasarkan teori akibat hukum Soerjono Soekanto, penyalahgunaan perjanjian semacam ini tidak hanya berdampak pada para pihak secara privat, tetapi juga merusak tatanan sosial dan kepercayaan publik terhadap hukum. Karena itu, pembatalan perjanjian oleh pengadilan bukan semata penyelesaian sengketa individual, melainkan upaya menjaga keadilan substantif dalam masyarakat.
2. Dari perspektif etika moral Immanuel Kant, notaris memiliki tanggung jawab yang melampaui legalitas formil. Sebagai pejabat publik, notaris tidak boleh menyusun akta yang memuat hubungan hukum semu atau menempatkan salah satu pihak dalam posisi tertindas, karena hal ini melanggar prinsip bahwa manusia harus diperlakukan sebagai tujuan, bukan alat. Ketika notaris lalai atau dengan sengaja melegitimasi akta bermasalah, ia dapat dikenai sanksi administratif oleh Majelis Kehormatan Notaris dan Kemenkumham berdasarkan Pasal 85 UU Jabatan Notaris. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris bersifat holistik—meliputi aspek hukum, etika, dan sosial. Notaris wajib menjalankan fungsi verifikatif secara cermat dan berintegritas agar akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak para pihak secara jujur dan adil. Jika hal ini diabaikan, notaris tidak hanya melanggar asas profesionalitas, tetapi juga berpotensi

turut serta dalam pelanggaran hukum yang merugikan masyarakat luas.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata, (Depok: Rajawali Pers, 2019) hal. 45.
[2] Eddy O. S. Hiariej, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020) hal. 128.
[3] Ridwan Khairandy, Penyalahgunaan Keadaan dalam Kontrak, (Yogyakarta: FH UII Press, 2004) hal. 38.
[4] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2006) hal. 204.
[5] Yahya Harahap, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hal. 95.
[6] Immanuel Kant, Groundwork for the Metaphysics of Morals, (Cambridge: Cambridge University Press, 1998) hal. 45.
[7] Allen W. Wood, Kantian Ethics, (Cambridge: Cambridge University Press, 2008) hal. 62-66.
[8] Arthur Ripstein, Force and Freedom: Kant's Legal and Political Philosophy, (Cambridge: Harvard University Press, 2009) hal. 15–18.
[9] Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
[10] Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 2009) hal. 90–91.
[11] Subekti, Aneka Perjanjian, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2003) hal. 12.
[12] Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, (Bandung: Refika Aditama, 2009) hal. 44.
[13] Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA No. 4 Tahun 2016
[14] Soerjono Soekanto, Pokok-Pokok Sosiologi Hukum, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002) hal. 62.
[15] Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, (Jakarta: Rajawali Pers, 1983, hal. 5.

Perundang-Undangan

[16] Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
[17] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
[18] Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
[19] Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
[20] Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
[21] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
[22] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan.
[23] Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman,
[24] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Yurisprudensi (Putusan Pengadilan)

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

[25] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848 K/Pdt/2017 jo Putusan PT 138/PDT/2016/PT.DKI jo Putusan Perkara Jakarta Selatan Nomor 65/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL.
[26] Putusan Perkara PN Medan 570/PDT.G/2015/PN MDN. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2136 K/Pdt/2022 jo Putusan PT 114/PDT/2017/PT.MDN jo Putusan Perkara PN Medan 570/PDT.G/2015/PN MDN.
[27] Putusan Perkara Nomor 19/PDT.G/2022/PN.GPR

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)