

Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Studi Kasus dan Implikasi Dalam Perjanjian Jual Beli

Leon¹ Stevanus Redvin Novertua Gultom² Muhamad Abdul Aziz Hasibuan³ Muhammad Alif Raihan Zein⁴ Firyal Nur Salsabilasyah⁵ Karren⁶ Surahmad⁷

Program S-1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia

Email: ¹2310611064@mahasiswa.upnvj.ac.id ²2310611098@mahasiswa.upnvj.ac.id

³2310611126@mahasiswa.upnvj.ac.id ⁴2310611143@mahasiswa.upnvj.ac.id

⁵2310611149@mahasiswa.upnvj.ac.id ⁶2310611155@mahasiswa.upnvj.ac.id

⁷surahmad@upnvj.ac.id

Abstract: Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti yang sah dalam berbagai perjanjian, termasuk perjanjian jual beli. Dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris terikat pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Namun, dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kasus di mana notaris diduga terlibat dalam perbuatan melawan hukum, baik karena kelalaian maupun kesengajaan, yang kemudian memicu sengketa hukum. Salah satu contoh kasus yang menyoroti aspek pertanggungjawaban notaris adalah Putusan Pengadilan Negeri Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr, yang membahas implikasi hukum bagi notaris yang melakukan pelanggaran dalam perjanjian jual beli. Kasus ini menunjukkan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata maupun berdasarkan kode etik profesi apabila terbukti melakukan pelanggaran hukum. Dampak dari keterlibatan notaris dalam perbuatan melawan hukum dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam perjanjian dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris. Oleh karena itu, diperlukan langkah konkret dalam memperkuat regulasi, meningkatkan pengawasan, serta memperjelas sanksi bagi notaris yang melanggar ketentuan hukum agar profesionalisme dan integritas notaris tetap terjaga dalam setiap perjanjian yang dibuat.

Abstract: A notary plays a crucial role in drafting authentic deeds as valid evidence in various agreements, including sale and purchase agreements. In carrying out their duties, notaries are bound by Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 on the Notary Profession (UUJN). However, in practice, cases often arise where notaries are suspected of engaging in unlawful acts, either due to negligence or intentional misconduct, leading to legal disputes. One notable case highlighting the liability of notaries is District Court Decision Number 54/Pdt.G/2020/PN.Unr, which discusses the legal implications for notaries who commit violations in sale and purchase agreements. This case demonstrates that notaries may be held accountable under civil law and professional ethical codes if found guilty of legal violations. The involvement of notaries in unlawful acts can harm the parties involved in agreements and undermine public trust in the notarial profession. Therefore, concrete steps are needed to strengthen regulations, enhance supervision, and clarify sanctions for notaries who violate legal provisions to ensure the professionalism and integrity of notaries in every agreement they draft.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.15205101>

Article History

Received: March 25, 2025

Revised: March 29, 2025

Published: April 06, 2025

Keywords :

Notaris, Pertanggungjawaban, Perbuatan melawan hukum, Perjanjian jual beli, Hukum perdata.

Keywords :

Notary, Liability, Unlawful act, Sale and purchase agreement, Civil law.

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti sempurna dalam berbagai transaksi hukum, termasuk perjanjian

jual beli. Dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris terikat pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang

mengatur kewajiban dan tanggung jawab notaris dalam memastikan kebenaran formil dan materiil dari akta yang dibuatnya. Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai kasus di mana akta autentik yang dibuat oleh notaris justru menjadi objek sengketa hukum akibat ketidaksesuaian dengan fakta yang sebenarnya atau karena adanya unsur perbuatan melawan hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr menjadi salah satu contoh kasus di mana peran dan tanggung jawab notaris dalam perbuatan melawan hukum diuji. Dalam perkara ini, akta autentik yang dibuat oleh notaris menjadi sumber perselisihan karena diduga mengandung cacat hukum yang merugikan salah satu pihak dalam perjanjian jual beli. Permasalahan ini mencerminkan adanya kesenjangan antara *das sollen* (ketentuan normatif yang mengatur pertanggungjawaban notaris) dan *das sein* (realitas penerapan hukum di lapangan), di mana kepatuhan notaris terhadap aturan hukum seringkali dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk tekanan dari para pihak yang berkepentingan serta kurangnya pengawasan yang efektif.

Persoalan utama dalam kasus ini adalah sejauh mana notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas akta autentik yang berisi informasi yang tidak mencerminkan kebenaran materiil. Selain itu, perlu dikaji pula bagaimana mekanisme hukum yang tersedia untuk menegakkan pertanggungjawaban notaris dalam konteks perbuatan melawan hukum, serta implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek pertanggungjawaban notaris dalam perbuatan melawan hukum, dengan berfokus pada studi kasus Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr, guna menemukan solusi yang dapat meningkatkan akuntabilitas dan profesionalisme notaris dalam praktik hukum di Indonesia.

Dalam penelitian ini, rumusan masalah yang kami ambil adalah :

1. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur pertanggungjawaban notaris dalam perbuatan melawan hukum terkait perjanjian jual beli berdasarkan

peraturan perundang-undangan yang berlaku?

2. Bagaimana penerapan pertanggungjawaban notaris dalam kasus pembuatan akta yang tidak mencerminkan kebenaran materiil, seperti yang terjadi dalam Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr?

METODE PENELITIAN

Suatu penelitian tentunya memiliki metode yang digunakan sebagai landasan bagaimana cara seorang peneliti memandang dan menyimpulkan sesuatu dari data-data yang didapatkan saat melakukan proses penelitian. Metode penelitian menetapkan posisi seorang peneliti dalam memandang data.

Dalam penelitian ini, kami menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif dapat diartikan sebagai metode penelitian hukum yang dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji bahan pustaka atau literatur, baik primer maupun sekunder.

Objek penelitian yang akan kami gunakan dan jabarkan pada artikel ini akan didasarkan pada (isi)

Sebagai alat pembuktian dan analisis dari data yang telah didapatkan, kami akan menggunakan metode kualitatif dalam metode penyajian data. Dengan menggunakan metode kualitatif dalam penyajian data, pembahasan yang diberikan aats penelitian yuridis normatif akan disajikan dalam bentuk deskriptif, yaitu menjabarkan hasil penelitian dengan mendeskripsikan hasil penelitian tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam sistem hukum Indonesia secara normatif diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan bahwa "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*" Unsur *melawan hukum* tidak terbatas pada pelanggaran undang-undang namun mencakup pula tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan juga tidak

sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam masyarakat hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam kerangka perdata dapat terjadi tanpa harus didahului oleh perikatan formal yang bersumber dari kontrak tertulis maupun perjanjian lisan. Tanggung jawab hukum dalam perbuatan melawan hukum bisa timbul secara sepihak, ketika satu pihak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain tanpa adanya dasar hubungan hukum sebelumnya. Hal ini menjadi penting karena menegaskan bahwa kehadiran perjanjian atau kontrak bukanlah syarat mutlak dalam menuntut ganti rugi akibat kerugian yang timbul dari tindakan melanggar hukum.

Hal ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr di mana terjadi suatu rangkaian peristiwa hukum yang pada dasarnya tidak berangkat dari suatu kontrak atau perjanjian formal antara notaris (Tergugat I) dan penggugat tetapi justru menciptakan akibat hukum yang merugikan pihak penggugat. Pada perkara ini di mana perbuatan notaris dalam membuat akta yang tidak sesuai dengan substansi kesepakatan para pihak yakni antara penggugat dan pihak pemberi pinjaman telah dianggap sebagai tindakan melawan hukum, meskipun secara formil tidak terdapat perikatan sebelumnya antara notaris dengan penggugat dalam bentuk kontrak bilateral.

Penggugat dalam perkara tersebut memiliki itikad untuk menandatangani suatu perjanjian hutang piutang sebesar Rp 250.000.000,- dengan jaminan sertifikat hak milik, namun kenyataannya notaris (Tergugat I) justru menyusun dan meminta penggugat menandatangani akta berupa *ikatan jual beli* tanpa memberikan penjelasan maupun pembacaan isi akta sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Ini merupakan bentuk nyata pelanggaran terhadap asas kehati-hatian, keterbukaan, dan itikad baik yang menjadi prinsip dasar dalam pelaksanaan tugas notaris. Notaris sebagai pejabat umum seharusnya menjadi pencatat formal dan juga berperan aktif memastikan bahwa akta yang dibuat mencerminkan kehendak sejati para pihak yang menghadap.

Ketiadaan perjanjian sebelumnya antara notaris dan penggugat tidak menjadi halangan hukum bagi penggugat untuk

mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota. Hubungan hukum yang timbul justru didasarkan pada tindakan sepihak notaris yang berdampak langsung terhadap hak-hak dan kepentingan penggugat. Meskipun tidak ada perjanjian atau kontrak yang mendasari hubungan hukum antara mereka, perbuatan notaris tetap dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban ganti rugi.

Mahkamah dalam pertimbangannya menilai bahwa tindakan notaris tidak membacakan akta, tidak memberikan salinan akta dan tidak mengklarifikasi maksud akta yang ditandatangani oleh penggugat merupakan kelalaian yang cukup untuk menunjukkan adanya unsur kesalahan. Tindakan tersebut menyebabkan kerugian nyata berupa hilangnya kepemilikan atas tanah yang dijamin oleh penggugat, yang pada akhirnya dialihkan kepada pihak lain melalui proses jual beli yang tidak pernah dimaksudkan oleh penggugat sejak awal. Unsur *hubungan kausal* antara perbuatan notaris dan kerugian yang diderita penggugat telah terpenuhi secara hukum dan logis.

Kasus ini memperjelas bahwa cakupan *perbuatan melawan hukum* meliputi setiap tindakan pejabat publik yang melanggar kewajibannya meskipun hubungan tersebut tidak lahir dari perikatan. UU Jabatan Notaris khususnya Pasal 16 ayat (1) huruf m, secara tegas mengatur kewajiban notaris untuk membacakan dan menjelaskan isi akta sebelum ditandatangani oleh para pihak. Kelalaian untuk memenuhi kewajiban ini menjadi pelanggaran administratif atau etik dan juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata yang serius jika terbukti menimbulkan kerugian.

Dari uraian tersebut dapat dipahami bahwa *perbuatan melawan hukum* tidak hanya muncul dari pelanggaran terhadap kesepakatan kontraktual namun dapat pula timbul dari pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang melekat pada jabatan atau profesi tertentu. Ketika notaris melalaikan tugasnya yang bersifat publik dan tindakan tersebut berdampak langsung pada hak dan kepentingan pihak lain maka notaris dapat digugat secara perdata atas dasar Pasal 1365 KUHPerdota meskipun sebelumnya tidak ada kontrak atau

perjanjian antara mereka. Konsepsi ini membuka ruang perlindungan hukum yang lebih luas bagi masyarakat dan juga menegaskan prinsip akuntabilitas dalam pelaksanaan jabatan notaris di Indonesia.

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan kebenaran materiil dan formal sesuai dengan kehendak para pihak. Namun, dalam beberapa kasus, notaris justru lalai atau bahkan melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu kasus yang mencerminkan hal tersebut adalah Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr, di mana notaris dinyatakan bertanggung jawab atas pembuatan akta yang tidak sesuai dengan kenyataan. Dalam perkara ini, pihak penggugat awalnya bermaksud untuk membuat perjanjian utang-piutang dengan jaminan sertifikat tanah. Namun, tanpa adanya pembacaan dan penjelasan terlebih dahulu, akta yang ditandatangani justru merupakan akta jual beli, yang mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan atas objek yang dijadikan jaminan. Perbuatan notaris dalam kasus ini memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Majelis Hakim menilai bahwa terdapat empat unsur utama dalam perkara ini, yaitu (1) adanya perbuatan yang melanggar hukum, yakni pembuatan akta yang tidak sesuai dengan kenyataan dan tidak mencerminkan kehendak para pihak; (2) adanya unsur kesalahan dari notaris yang tidak menjalankan tugasnya secara profesional dan independen sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan; (3) timbulnya kerugian berupa kehilangan hak atas tanah akibat kesalahan dalam pembuatan akta; serta (4) adanya hubungan kausal antara kesalahan notaris dan kerugian yang dialami oleh pihak penggugat.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, notaris diwajibkan untuk bertindak jujur, independen, dan tidak berpihak dalam menjalankan tugasnya. Dalam kasus ini, notaris dinilai tidak

memenuhi kewajiban tersebut karena tidak membacakan isi akta di hadapan pihak yang bersangkutan, sehingga menyebabkan penghadap tidak memahami substansi perjanjian sebelum menandatangani akta. Tindakan tersebut bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf l Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mewajibkan notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi sebelum ditandatangani. Selain itu, notaris juga tidak menyerahkan salinan akta kepada penghadap, yang memperkuat indikasi bahwa ia tidak menjalankan tugasnya dengan benar dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kelalaiannya.

Putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr menjadi contoh konkret bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terbukti melakukan kesalahan dalam pembuatan akta. Kesalahan ini tidak hanya merugikan pihak yang bersangkutan tetapi juga merusak kepercayaan terhadap profesi notaris sebagai pejabat umum yang seharusnya menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, penting bagi setiap notaris untuk selalu menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, profesionalisme, serta mematuhi ketentuan yang berlaku guna menghindari potensi sengketa hukum yang dapat berdampak pada reputasi dan kredibilitas profesinya.

SIMPULAN

Notaris memiliki peran yang sangat strategis dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam pembuatan akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat di hadapan hukum. Akta yang dibuat oleh notaris seharusnya mencerminkan kesepakatan para pihak secara formil dan materiil serta dibuat dengan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, kejujuran, independensi, dan keterbukaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Akan tetapi, dalam praktiknya, masih ditemukan kasus di mana notaris melakukan tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), baik karena unsur kesengajaan maupun kelalaian.

Melalui studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 54/Pdt.G/2020/PN.Unr, jurnal ini mengkaji bagaimana seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum secara perdata apabila terbukti melakukan kesalahan yang menyebabkan kerugian terhadap pihak lain. Dalam kasus tersebut, notaris dianggap telah melakukan pelanggaran hukum karena menyusun dan meminta penggugat menandatangani akta jual beli, padahal maksud penggugat adalah membuat perjanjian utang-piutang dengan jaminan sertifikat tanah. Notaris juga tidak membacakan dan menjelaskan isi akta serta tidak memberikan salinan kepada penghadap, yang merupakan kewajiban hukum notaris berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Akibat dari tindakan tersebut, penggugat mengalami kerugian berupa hilangnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Perbuatan notaris dalam kasus ini memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, yaitu: (1) adanya perbuatan yang melanggar hukum, (2) adanya unsur kesalahan, (3) timbulnya kerugian, dan (4) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut. Meskipun tidak ada hubungan kontraktual langsung antara notaris dan penggugat, notaris tetap dapat digugat karena tindakannya berdampak langsung terhadap hak dan kepentingan hukum penggugat.

Kasus ini menegaskan pentingnya profesionalisme dan akuntabilitas notaris dalam menjalankan tugasnya. Tidak hanya sebagai penjamin formalitas hukum, notaris juga bertanggung jawab secara moral dan hukum untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat sesuai dengan kenyataan dan kehendak para pihak. Ketidakhati-hatian atau kelalaian dalam pelaksanaan tugas dapat menimbulkan dampak hukum yang serius, tidak hanya bagi pihak yang dirugikan tetapi juga terhadap integritas profesi notaris secara keseluruhan.

Oleh karena itu, diperlukan langkah konkret untuk memperkuat sistem pengawasan terhadap kinerja notaris, memperjelas bentuk-bentuk sanksi baik administratif, etik, maupun perdata yang dapat dikenakan, serta memberikan edukasi

dan pelatihan berkelanjutan kepada para notaris guna meningkatkan kualitas dan integritas dalam pelaksanaan tugasnya. Dengan demikian, kepercayaan masyarakat terhadap institusi kenotariatan dapat terjaga, dan jaminan kepastian hukum dalam setiap perjanjian yang dibuat melalui notaris dapat terwujud dengan baik.

REFERENSI

Wietika, *Korea Selatan (sejarah & geografis)*, <http://Allkoreanlovers.Wordpress.Com/2010/07/19/Korea-Selatan-Sejarah-Geografis/>,

Diakses Pada 20 Maret 2024

Kamil, M. (N.D.). *Tinjauan Yuridis Terhadap Gugatan Ditolak Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Pekanbaru (Studi Kasus Nomor 224/Pdt.G/2014/Pn.Pbr)*. Thesis, Universitas Islam Riau.

Nasution, I. A. (N.D.). *Faktor-Faktor Penyebab Gugatan Tidak Dapat Diterima (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan No.505/Pdt.G/2015/Pn.Mdn.)*. Thesis, Universitas Medan Area.

Setiawan, R. (1982). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Alumni.

Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Yogyakarta: Mandar Maju.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365

Zainul, A. (2021). *Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum*. Kepaniteraan Mahkamah Agung.

Diakses Dari <https://Kepaniteraan.Mahkamahagung.Go.Id/Glosarium-Hukum/1876-Unsur-Unsur-Perbuatan-Melawan-Hukum>

Sip Law Firm. (2024). *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata: Definisi, Unsur, Dan Ganti Rugi*. Diakses Dari <https://Siplawfirm.Id/Perbuatan-Melawan-Hukum/?Lang=Id>

Wardhani, P., & Ningsih, A. S. (2024). *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan Dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi*. *The Prosecutor Law Review*. Diakses Dari <https://Prolev.Kejaksaan.Go.Id/Kejaksaan/Article/View/33>

Andari, A. D. (2019). *Implikasi Pmh Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh*

Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana (Studi Kasus Putusan Ma Nomor 3403 K/Pdt/2016). *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 1(2), 73-92.

Siregar, Y. M. Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Akta Kuasa Dan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/Ppat (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt. G/2018/Pn. Dps. Tahun 2018). *Indonesian Notary*, 2(1), 9.

Sari, A. Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Atas Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Kuasa Jual Dengan Dasar Penipuan (Studi Kasus Putusan Nomor 54/Pdt. G./2020/Pn. Unr). *Indonesian Notary*, 3(4), 22.

Wiweko, B. (2024). Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Berita Acara Rups Dalam Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Terkait Dengan Imta (Studi Kasus Putusan Pn No 150/Pdt. G/2017/Pn. Jkt. Pst). *Sangaji: Jurnal Pemikiran Syariah Dan Hukum*, 8(1), 137-155.

Ardhila, W., & Setiawan, I. K. O. (2024). Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Yang Diawali Dengan Perjanjian Hutang Piutang: Studi Kasus Putusan Nomor 37/Pdt. G/2020/Pn. Bil. Kabillah: *Journal of Social Community*, 9(1), 491-505.