ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin
Vol.5, No.11, Oktober 2026

Peran dan Pertanggungjawaban Perdata Notaris Atas Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Pengadilan Karena Penyalahgunaan Keadaan Ketidakseimbangan Ekonomi

Bintang Maulana Habib
Program Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Indonesia
E-mail: bintangmaulanahabib@gmail.com

Article History:
Received: 05 Agustus 2026
Revised: 20 September 2026
Accepted: 03 Oktober 2026

Keywords: *Penyalahgunaan Keadaan, Pertanggungjawaban Perdata Notaris, Akta Jual Beli.*

Abstrak: *Akta Notaris adalah akta otentik berkekuatan pembuktian sempurna yang pembuatannya wajib memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, masih terdapat Akta Notaris yang dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dibatalkan oleh pengadilan sehingga menimbulkan persoalan pertanggungjawaban perdata notaris. Permasalahan penelitian ini adalah: 1) bagaimana peran notaris dalam mencegah perikatan jual beli hak atas tanah yang mengandung penyalahgunaan keadaan akibat ketidakseimbangan ekonomi; dan 2) bagaimana pertanggungjawaban perdata notaris atas perikatan jual beli hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan karena penyalahgunaan keadaan. Kedua permasalahan dianalisis menggunakan Teori Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan dari Hans Kelsen sebagai grand theory dan Teori Keabsahan Akta Otentik dari G.H.S. Lumban Tobing sebagai applied theory. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konsep, Pendekatan Analisis dan Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) Gramatikal dan Sistematis dan metode konstruksi hukum menggunakan teknik konstruksi hukum analogi. Dari hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan bahwa notaris berkewajiban menjamin keabsahan materil akta, termasuk memastikan kehendak para pihak terbebas dari tekanan dan*

ketidakseimbangan yang signifikan. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 65 UUJN dan Pasal 1365 KUH Perdata apabila terbukti lalai menerapkan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan peningkatan standar kehati-hatian notaris, penguatan fungsi pengawasan, serta penyempurnaan regulasi sebagai langkah preventif.

PENDAHULUAN

Akta yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik sebagaimana dalam Pasal 1868 KUH Perdata serta dijamin kebenarannya oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Menurut Subekti, akta otentik merupakan sebuah "pembuktian yang sempurna" terhadap apa yang dimuat di dalamnya, sehingga tidak mudah disangkal kecuali dengan cara pembuktian lawan yang sangat kuat.[1] Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[2] Namun, ketika akta tersebut dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan, maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan, sehingga menimbulkan permasalahan mengenai peran dan pertanggungjawaban notaris dalam mencegah terjadinya cacat kehendak tersebut.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheiden)* merupakan salah satu cacat kehendak yang dapat membatalkan perjanjian atau akta yang dibuat di hadapan notaris. Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian *(judgment)* yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. [3] Dalam konteks kenotariatan, hal ini menjadi penting karena notaris secara normatif berkewajiban memastikan kehendak para pihak bebas dari cacat hukum, namun dalam praktiknya masih ditemukan akta yang dibatalkan karena penyalahgunaan keadaan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan yang terjadi sehingga perlu dianalisis untuk menilai sejauh mana tanggung jawab hukum notaris terhadap akta yang dibatalkan tersebut.

Fenomena penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta notaris terlihat dalam tiga putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai objek penelitian ini:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 1395 K/Pdt/2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 143/PDT/2016/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, yang membatalkan akta karena terbukti dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan. Dalam putusan ini, pengadilan menemukan bahwa salah satu pihak memanfaatkan kondisi ekonomi yang lemah dari pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang dalam perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris.[4]
2. Putusan Mahkamah Agung No. 130 K/Pdt/2017 dalam konteks utang-piutang dan kondisi sakit, yang menunjukkan bagaimana kondisi lemah seseorang dapat dimanfaatkan untuk membuat akta yang merugikan. Kasus ini mengungkapkan bagaimana kondisi kesehatan yang buruk dan tekanan ekonomi dapat dimanfaatkan untuk membuat akta yang tidak menguntungkan pihak

[1] Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2007, hlm. 45
[2] Laila M. Rasyid, *Hukum Acara Perdata*, UNIMAL Press, Lhokseumawe, 2015, hlm. 77
[3] Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Rafi Sarana Perkasa, Semarang, 2022, hlm. 129
[4] Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017.

yang lemah.[5]

3. Putusan Mahkamah Agung No. 892 K/Pdt/2017 dalam konteks hibah dan wasiat, yang mengungkapkan penyalahgunaan keadaan dalam transaksi keluarga. Putusan ini menunjukkan bagaimana hubungan keluarga yang tidak seimbang dapat dimanfaatkan untuk membuat akta yang merugikan salah satu pihak dalam konteks hibah atau wasiat.[6]

Penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta notaris telah banyak dikaji, namun belum ada penelitian yang secara khusus menyoroti peran dan tanggung jawab notaris dalam mencegahnya. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan sebagai berikut:

1. Tesis oleh Firdi Achmad Zulkarnain (2013) dalam "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibuat Karena Ancaman dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006)" membahas tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuat dalam kondisi cacat kehendak, namun fokus pada ancaman dan pemalsuan.[7]
2. Tesis oleh Ferty Litaswari (2021) dalam "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan" mengkaji tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibatalkan, namun tidak secara spesifik membahas penyalahgunaan keadaan.[8]
3. Tesis oleh Vera Ari Santi (2015) dalam "Mekanisme Penjatuhan Sanksi Oleh Majelis Pengawas Wilayah Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran" meneliti sanksi terhadap notaris yang melakukan pelanggaran, namun tidak fokus pada penyalahgunaan keadaan.[9]
4. Tesis oleh Harizky Devanny Ketaren (2022) dalam "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta" menganalisis pertanggungjawaban notaris, namun tidak secara spesifik membahas penyalahgunaan keadaan.[10]
5. Tesis oleh Shely Selvianah (2024) dalam "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Elektronik" meneliti prinsip kehati-hatian notaris, namun dalam konteks yang berbeda.[11]

Penelitian ini berbeda dari lima tesis terdahulu karena secara khusus menganalisa peran dan tanggung jawab notaris dalam mencegah penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan akta dapat dibatalkan, sedangkan penelitian sebelumnya hanya menyoroti aspek umum tanggung jawab, sanksi, atau prinsip kehati-hatian. Disini peneliti hendak membatasi pembahasan mengenai pertanggung jawaban notaris hanya sebatas pertanggung jawaban perdata saja. Mengingat terdapat 3 (tiga) pertanggungjawaban hukum notaris dalam menjalankan jabatannya, yakni tanggung jawab administratif, pidana dan perdata. Hal ini dirasa perlu oleh peneliti agar pembahasan tidak melenceng terlalu jauh, serta tujuan dari penelitian ini dapat tercapai dengan baik.

Karena itu, peneliti membuat usulan penelitian berjudul **PERAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA NOTARIS ATAS PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN KARENA PENYALAHGUNAAN KEADAAN KETIDAKSEIMBANGAN EKONOMI.**

[5] Putusan Mahkamah Agung Nomor 130/K/Pdt/2017.
[6] Putusan Mahkamah Agung Nomor 892/Pdt/2017.
[7] Firdi Achmad Zulkarnain, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibuat Karena Ancaman dan Pemalsuan", Universitas Airlangga, Surabaya, 2013.
[8] Ferty Litaswari. "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan", Universitas Sriwijaya, Palembang, 2021.
[9] Vera Ari Santi, "Mekanisme Penjatuhan Sanksi Oleh Majelis Pengawas Wilayah Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran", Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2015.
[10] Harizky Devanny Ketaren, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta", Universitas Andalas, Padang, 2022.
[11] Shely Selvianah, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Elektronik", Universitas Indonesia, Jakarta, 2024.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.[12]

Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan *(Statute Approach);*
b. Pendekatan Konseptual *(Conceptual Approach)*;
c. Pendekatan Analitis *(Analytical Approach)*
d. Pendekatan Kasus *(Case Approach).*

Sumber Bahan Hukum

Jenis dan Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
5. Putusan Mahkamah Agung No. 1395 K/Pdt/2017.
6. Putusan Mahkamah Agung No. 130 K/Pdt/2017.
7. Putusan Mahkamah Agung No. 892 K/Pdt/2017.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, rancangan peraturan daerah, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji.[13]

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevandengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.[14]

[12] Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024, hlm. 6
[13] Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024, hlm. 10
[14] Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024, hlm. 10

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan Ketidakseimbangan Ekonomi

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilaksanakan sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan Pasal 19 UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau perbuatan hukum lainnya. Dalam praktik, jual beli merupakan bentuk peralihan hak yang paling umum sehingga harus dilakukan secara sah agar tidak merugikan para pihak.

Jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian antara penjual yang menyerahkan hak atas tanah dan pembeli yang membayar harga sesuai kesepakatan. Sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak melalui jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat menjadi dasar proses balik nama sertifikat dan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT atau Notaris merupakan bukti sah terjadinya peralihan hak yang memenuhi asas terang dan tunai. Setelah AJB ditandatangani, PPAT atau Notaris wajib mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan sesuai lokasi objek tanah. Pembuatan AJB harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau kuasa yang sah, dengan melengkapi dokumen yang dipersyaratkan, seperti KTP, Kartu Keluarga, surat nikah, SPPT PBB, sertifikat hak atas tanah, serta dokumen pendukung lainnya.

Penyalahgunaan keadaan ketidakseimbangan ekonomi dalam jual beli hak atas tanah terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan kondisi ekonomi pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak wajar. Bentuknya dapat berupa penetapan harga jauh di bawah harga pasar, syarat pembayaran yang memberatkan, atau penggunaan instrumen hukum yang dilarang, seperti kuasa mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Penyalahgunaan tersebut dapat mengakibatkan pembatalan AJB oleh pengadilan, ketidakpastian status kepemilikan tanah, serta kerugian bagi pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, PPAT atau Notaris berkewajiban memastikan bahwa perjanjian jual beli dibuat tanpa adanya indikasi penyalahgunaan keadaan agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Analisis Peran Notaris dalam Mencegah Terjadinya Cacat Kehendak akibat Penyalahgunaan Keadaan pada Pembuatan Akta

Analisis peran notaris dalam mencegah perikatan jual beli hak atas tanah yang mengandung penyalahgunaan keadaan ketidakseimbangan ekonomi menggunakan Teori Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan dari Hans Kelsen dan Teori Keabsahan Akta Otentik dari G.H.S. Lumban Tobing. Menurut Lumban Tobing, keabsahan akta otentik tidak hanya bergantung pada terpenuhinya syarat formil, tetapi juga syarat materil, khususnya kehendak para pihak yang bebas dari cacat hukum. Teori ini relevan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, di mana akta jual beli dinyatakan batal demi hukum karena mengandung penyalahgunaan keadaan.

Keabsahan akta otentik mencakup tiga aspek, yaitu kewenangan pejabat pembuat akta sesuai Pasal 15 UU Jabatan Notaris (UUJN), prosedur pembuatan akta sesuai ketentuan UUJN, dan substansi yang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam perkara tersebut, meskipun akta telah memenuhi syarat formil, secara materil akta dinilai cacat karena kesepakatan para pihak tidak lahir dari kehendak yang bebas sehingga dapat dibatalkan oleh pengadilan. Oleh karena itu, notaris berkewajiban memastikan keabsahan materil akta sesuai

prinsip kehati-hatian dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Menurut Hans Kelsen, pertanggungjawaban hanya dapat dibebankan apabila terdapat unsur kesalahan atau kelalaian (*negligence*). Dalam konteks kenotariatan, notaris wajib bertindak hati-hati untuk memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pada kasus tersebut, notaris seharusnya mengetahui bahwa penggugat tidak bermaksud menjual rumahnya, melainkan hanya menjadikannya sebagai jaminan utang, sehingga unsur kesepakatan bebas dari cacat kehendak tidak terpenuhi.

Kewajiban notaris juga mencakup pembacaan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN serta memastikan pelaksanaan perjanjian berdasarkan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam perkara ini, harga jual beli sebesar Rp2,5 miliar yang jauh di bawah harga pasar Rp12–15 miliar menunjukkan adanya indikasi ketidakseimbangan ekonomi dan pelanggaran asas itikad baik. Selain itu, Mahkamah Agung menegaskan bahwa penggunaan Surat Kuasa Mutlak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, sehingga notaris seharusnya menolak membuat akta yang didasarkan pada kuasa tersebut.

Pertanggungjawaban notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 65 UUJN yang menegaskan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya. Apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Ketentuan lain yang mendukung analisis ini meliputi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016 tentang Asuransi Profesi Notaris, serta Kode Etik Notaris Indonesia, yang semuanya menegaskan kewajiban notaris untuk bertindak profesional, cermat, dan melindungi kepentingan para pihak.

Prinsip kehati-hatian merupakan standar objektif yang mewajibkan notaris memverifikasi kehendak para pihak dan mendeteksi indikasi penyalahgunaan keadaan, seperti transaksi jual beli dalam hubungan utang-piutang dengan harga yang jauh di bawah harga pasar. Pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dapat mengakibatkan akta dibatalkan atau batal demi hukum, serta menimbulkan tanggung jawab perdata, pidana, maupun administratif bagi notaris. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, notaris seharusnya dapat mengenali tanda-tanda penyalahgunaan keadaan, yaitu harga yang sangat rendah, adanya hubungan utang-piutang, dan fakta bahwa penjual tidak berniat menjual tanahnya, sehingga pembuatan akta seharusnya ditolak.

Notaris yang berhati-hati seharusnya mengenali bahwa perjanjian jual beli yang dibuat dalam hubungan utang-piutang dengan harga jauh di bawah harga pasar merupakan indikasi penyalahgunaan keadaan. Dalam kondisi demikian, notaris wajib menolak pembuatan akta atau melakukan verifikasi lebih lanjut untuk memastikan kehendak para pihak benar-benar bebas dari cacat kehendak. Dalam perkara yang melibatkan Notaris Sastriany Josoprawiro, S.H., kewajiban tersebut tidak dijalankan sehingga tidak memenuhi standar kehati-hatian. Selain membuat akta, notaris juga berperan memberikan penyuluhan hukum dan memverifikasi agar perjanjian dibuat sesuai ketentuan hukum serta tidak merugikan salah satu pihak. Kelalaian notaris dapat mengganggu kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Perbandingan putusan menunjukkan bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017, notaris tidak terlibat karena tidak ditemukan penyalahgunaan keadaan, sedangkan

dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 892 K/Pdt/2017, notaris ikut terlibat karena tidak memastikan kecakapan hukum pemberi hibah. Hal ini menegaskan pentingnya penerapan standar kehati-hatian oleh notaris.

Verifikasi kehendak para pihak merupakan tahapan penting yang tidak hanya berupa pembacaan akta, tetapi juga memastikan para pihak memahami akibat hukum perjanjian serta memberikan persetujuan tanpa paksaan, penipuan, maupun penyalahgunaan keadaan. Verifikasi dapat dilakukan melalui wawancara terpisah dan pemeriksaan dokumen pendukung untuk mendeteksi adanya penyalahgunaan. Dalam perkara utama, notaris seharusnya memastikan bahwa penggugat benar-benar berniat menjual rumahnya, bukan sekadar menjadikannya sebagai jaminan utang.

Notaris juga wajib menolak pembuatan akta apabila terdapat indikasi itikad buruk atau kejanggalan, seperti perjanjian utang-piutang yang dikemas sebagai jual beli. Perbedaan harga yang sangat jauh di bawah harga pasar merupakan indikasi ketidakseimbangan ekonomi yang harus diverifikasi lebih lanjut. Dalam konteks ini, perjanjian harus memenuhi asas keseimbangan, keadilan, kewajaran, dan itikad baik, sehingga hak dan kewajiban para pihak terlindungi secara proporsional. Menurut Siti Malikhatun Badriyah, keseimbangan harus terwujud sejak tahap pra-kontraktual, kontraktual, hingga pelaksanaan perjanjian.

Asas keseimbangan menghendaki tidak adanya dominasi salah satu pihak dan menempatkan kepentingan para pihak secara seimbang melalui tiga aspek, yaitu perbuatan para pihak, isi perjanjian, dan pelaksanaan perjanjian. Dalam perkara utama, harga jual beli sebesar Rp2,5 miliar yang jauh di bawah harga pasar Rp12–15 miliar menunjukkan bahwa asas keseimbangan tidak terpenuhi sehingga menjadi indikasi kuat adanya penyalahgunaan keadaan.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa peran notaris sangat penting dalam mencegah cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan. Notaris wajib memastikan bahwa akta memenuhi syarat formil dan materil, termasuk adanya kehendak para pihak yang bebas dari cacat hukum. Dalam perkara yang melibatkan Notaris Sastriany Josoprawiro, S.H., kegagalan memenuhi kewajiban tersebut menyebabkan akta jual beli dinyatakan batal demi hukum oleh Mahkamah Agung. Perbandingan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 dan Nomor 892 K/Pdt/2017 menunjukkan bahwa penerapan standar kehati-hatian, verifikasi kehendak para pihak, serta pemenuhan asas keseimbangan, keadilan, dan kewajaran merupakan kunci untuk mencegah penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta.

Analisis Pertanggungjawaban Perdata Notaris atas Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Pengadilan karena Penyalahgunaan Keadaan

Analisis pertanggungjawaban perdata notaris atas pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena penyalahgunaan keadaan menggunakan Teori Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan dari Hans Kelsen dan Teori Keabsahan Akta Otentik dari G.H.S. Lumban Tobing. Teori Kelsen digunakan untuk menilai unsur kesalahan notaris, sedangkan teori Lumban Tobing digunakan untuk menganalisis hubungan antara keabsahan formil dan materil akta.

Dasar hukum pertanggungjawaban notaris terdapat dalam Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya. Apabila akta tersebut menimbulkan kerugian karena kesalahan notaris, maka tuntutan ganti rugi didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, pertanggungjawaban perdata notaris tidak hanya berlandaskan KUH Perdata, tetapi juga UUJN, khususnya Pasal 65.

Menurut Hans Kelsen, seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat

unsur kesalahan, baik berupa kesengajaan (dolus) maupun kelalaian (culpa/negligence). Kelsen membagi tanggung jawab menjadi empat bentuk, yaitu pertanggungjawaban individu, kolektif, berdasarkan kesalahan, dan pertanggungjawaban mutlak. Dalam konteks notaris, pertanggungjawaban perdata timbul apabila notaris lalai memenuhi kewajibannya untuk memastikan keabsahan materil akta, termasuk memastikan kehendak para pihak bebas dari cacat hukum.

Pertanggungjawaban tersebut dikonstruksikan sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata), yaitu apabila terdapat perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Notaris sebagai pejabat umum wajib menerapkan standar kehati-hatian yang tinggi. Apabila notaris mengabaikan indikasi penyalahgunaan keadaan, seperti ketidakseimbangan ekonomi yang nyata, maka kelalaiannya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 65 UUJN menegaskan tanggung jawab jabatan notaris, sedangkan Pasal 1365 KUH Perdata menjadi dasar tuntutan ganti rugi apabila pelanggaran kewajiban tersebut menimbulkan kerugian.

Selain Pasal 1365, hukum perdata juga mengenal Pasal 1366 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum karena kelalaian dan Pasal 1367 KUH Perdata mengenai tanggung jawab tanpa kesalahan tertentu. Dalam konteks kenotariatan, perbuatan melawan hukum dapat bersifat aktif, misalnya sengaja membuat akta yang cacat, maupun pasif, yaitu tidak melakukan verifikasi kehendak para pihak atau tidak menolak pembuatan akta yang mengandung indikasi penyalahgunaan keadaan.

Unsur kesalahan notaris dinilai berdasarkan standar objektif dan standar subjektif. Standar objektif menilai apakah notaris telah bertindak sebagaimana notaris yang berhati-hati dalam kondisi yang sama, sedangkan standar subjektif menilai apakah notaris menyadari atau seharusnya dapat menyadari bahwa tindakannya berpotensi menimbulkan kerugian. Menurut konsep culpa dalam hukum perdata, seseorang dianggap bersalah apabila tidak melakukan tindakan yang seharusnya dilakukan menurut ukuran yang wajar.

Dalam perkara yang dianalisis, kelalaian (culpa) notaris tercermin dari beberapa hal, yaitu (a) tidak menyadari adanya indikasi penyalahgunaan keadaan meskipun terdapat ketidakseimbangan ekonomi yang sangat signifikan, (b) tidak melakukan verifikasi lebih lanjut untuk memastikan kehendak para pihak benar-benar bebas dari cacat kehendak, dan (c) tidak menolak pembuatan akta yang mengandung indikasi penyalahgunaan keadaan. Notaris yang berhati-hati seharusnya memahami bahwa jual beli dalam hubungan utang-piutang dengan harga jauh di bawah harga pasar merupakan indikasi penyalahgunaan keadaan, sehingga wajib menolak pembuatan akta atau setidaknya melakukan pemeriksaan dan verifikasi lebih mendalam. Kelalaian tersebut menjadi dasar pertanggungjawaban perdata notaris atas kerugian yang timbul akibat pembatalan akta oleh pengadilan.

Dalam perkara yang dianalisis, terdapat indikasi bahwa notaris dengan sengaja membuat akta jual beli meskipun substansi hubungan hukumnya adalah utang-piutang. Apabila unsur kesengajaan tidak dapat dibuktikan, notaris tetap dapat dimintai pertanggungjawaban karena kelalaian (culpa). Indikasi kesengajaan antara lain: (a) mengetahui transaksi terjadi dalam hubungan utang-piutang tetapi tetap membuat akta jual beli; (b) mengetahui harga jual beli Rp2,5 miliar jauh di bawah harga pasar Rp12–15 miliar tetapi tetap melanjutkan pembuatan akta; dan (c) tidak melakukan verifikasi lebih lanjut ataupun menolak pembuatan akta yang mengandung indikasi penyalahgunaan keadaan.

Fakta-fakta tersebut menunjukkan bahwa notaris seharusnya dapat mendeteksi adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu harga yang sangat rendah, posisi ekonomi penggugat yang terdesak, dan kenyataan bahwa penggugat tidak bermaksud menjual rumahnya, melainkan hanya

menjadikannya sebagai jaminan utang. Meskipun unsur dolus tidak terbukti, notaris tetap dapat dimintai pertanggungjawaban perdata berdasarkan kelalaian (culpa) karena tidak memenuhi standar kehati-hatian yang diwajibkan. Tingkat kesalahan tersebut tergolong cukup berat sehingga berpengaruh terhadap besarnya ganti rugi dan sanksi yang dapat dikenakan.

Kerugian akibat pembatalan akta meliputi kerugian materiil dan immateriil. Kerugian materiil terdiri atas selisih harga jual beli sekitar Rp9,5–12,5 miliar, yaitu perbedaan antara harga transaksi Rp2,5 miliar dengan nilai pasar Rp12–15 miliar, serta biaya perkara sebesar Rp2.666.000 (tingkat pertama Rp2.016.000, banding Rp150.000, dan kasasi Rp500.000). Selain itu, penggugat juga mengalami kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum dan tekanan psikologis selama proses penyelesaian sengketa.

Dasar pertanggungjawaban tersebut mensyaratkan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan notaris dan kerugian yang timbul. Berdasarkan teori *conditio sine qua non*, apabila notaris memenuhi standar kehati-hatian dengan mendeteksi penyalahgunaan keadaan dan menolak membuat akta, maka kerugian tersebut tidak akan terjadi. Dengan demikian, kelalaian notaris menjadi salah satu penyebab langsung kerugian. Meskipun terdapat faktor intervening, yaitu perbuatan culas Tergugat I yang memanfaatkan kondisi ekonomi penggugat, faktor tersebut tidak menghapus hubungan kausal antara kelalaian notaris dan kerugian, melainkan menunjukkan bahwa kerugian merupakan akibat gabungan dari tindakan Tergugat I dan kelalaian notaris.

Pembatalan akta juga menimbulkan implikasi hukum terhadap objek jual beli, termasuk status sertifikat, kepastian hukum bagi para pihak, serta mekanisme tuntutan ganti rugi. Dalam penerapannya, sertifikat yang terbit berdasarkan akta otentik pada prinsipnya tetap dianggap sah sampai ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Asas ini melindungi pihak ketiga yang beritikad baik, namun di sisi lain dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang dirugikan karena hak atas objek sengketa tidak otomatis kembali meskipun akta jual beli telah dibatalkan.

1. Status Sertifikat setelah Pembatalan Akta
   Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menyatakan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris Sastriany Josoprawiro, S.H. batal demi hukum karena penyalahgunaan keadaan. Namun, sertifikat hak milik yang terbit berdasarkan akta tersebut tetap dianggap sah berdasarkan asas kepastian hukum, sehingga pembatalan akta tidak otomatis membatalkan sertifikat. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena penggugat tidak dapat langsung memperoleh kembali hak atas objek sengketa meskipun akta telah dibatalkan. Pembatalan akta hanya dapat dilakukan apabila dimohonkan kepada pengadilan, karena hakim tidak dapat membatalkan akta secara *ex officio*. Pendapat Herlien Budiono mengenai perbedaan istilah *batal* dan *pembatalan* juga menunjukkan bahwa putusan yang menyatakan akta batal demi hukum menghilangkan kekuatan mengikat akta sejak semula, tetapi tidak serta-merta menghapus akibat hukum terhadap sertifikat yang telah diterbitkan.
2. Dampak Hukum terhadap Para Pihak
   Pembatalan akta menimbulkan dampak hukum yang signifikan. Bagi Penggugat, kerugian tetap terjadi karena sertifikat masih berlaku sehingga hak atas tanah belum dapat dipulihkan secara langsung. Penggugat juga mengalami kerugian materiil berupa selisih harga jual beli Rp2,5 miliar dengan nilai pasar Rp12–15 miliar, biaya perkara, serta kerugian immateriil akibat ketidakpastian hukum. Bagi Tergugat I, status sebagai pemegang hak atas objek sengketa masih tetap ada sampai terdapat tindakan hukum lebih lanjut terhadap sertifikat. Sementara itu, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata apabila terbukti melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya.

Dasar pertanggungjawaban notaris diperkuat oleh Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, sedangkan tuntutan ganti rugi didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terpisah terhadap notaris untuk memperoleh ganti rugi, meskipun putusan Mahkamah Agung tidak secara eksplisit memerintahkan notaris membayar ganti rugi.

Tanggung jawab notaris pada prinsipnya berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban jabatan dan pemenuhan standar kehati-hatian, khususnya dalam memastikan keabsahan materil akta. Apabila terbukti lalai atau sengaja mengabaikan indikasi penyalahgunaan keadaan, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

Perbandingan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 892 K/Pdt/2017 menunjukkan bahwa notaris dapat dijadikan tergugat dan dimintai pertanggungjawaban perdata apabila terbukti lalai. Sebaliknya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017, notaris tidak dimintai pertanggungjawaban karena tidak terbukti terdapat penyalahgunaan keadaan.

Berdasarkan analisis tersebut, pertanggungjawaban perdata notaris atas akta yang dibatalkan karena penyalahgunaan keadaan dapat dibebankan apabila terbukti terdapat kelalaian (culpa) atau kesengajaan (dolus) dalam menjalankan tugasnya, terutama karena tidak memastikan keabsahan materil akta dan kehendak bebas para pihak. Kerugian yang dapat dimintakan meliputi (1) selisih harga jual beli antara Rp2,5 miliar dengan nilai pasar Rp12–15 miliar, (2) biaya perkara, dan (3) kerugian immateriil akibat ketidakpastian hukum serta tekanan psikologis. Meskipun terdapat faktor intervening berupa perbuatan culas Tergugat I, faktor tersebut tidak menghapus hubungan kausal antara kelalaian notaris dan kerugian yang timbul. Pembatalan akta juga tidak serta-merta mengembalikan keadaan seperti semula karena sertifikat tetap berlaku berdasarkan asas kepastian hukum, sehingga kerugian yang timbul tetap dapat menjadi dasar tuntutan pertanggungjawaban perdata terhadap notaris apabila unsur kesalahan terbukti.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peran Notaris dalam mencegah penyalahgunaan keadaan dilakukan melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan verifikasi materil terhadap kehendak para pihak. Notaris tidak hanya wajib memastikan terpenuhinya syarat formil akta, tetapi juga memastikan bahwa para pihak memberikan persetujuan secara bebas tanpa adanya cacat kehendak. Notaris harus mampu mendeteksi indikasi *misbruik van omstandigheden*, seperti harga jual yang jauh di bawah nilai pasar atau transaksi utang-piutang yang disamarkan sebagai jual beli, serta melakukan verifikasi aktif dan memberikan penyuluhan hukum untuk mencegah lahirnya akta yang berpotensi dibatalkan.
2. Pertanggungjawaban perdata Notaris atas akta jual beli hak atas tanah yang dibatalkan karena penyalahgunaan keadaan didasarkan pada Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menegaskan tanggung jawab notaris atas setiap akta yang dibuatnya, serta Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum sebagai dasar tuntutan ganti rugi. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kesengajaan (dolus) atau kelalaian (culpa) dalam memenuhi standar kehati-hatian dan kewajiban memastikan keabsahan materil akta. Tanggung jawab tersebut meliputi penggantian kerugian materiil, biaya perkara, serta kerugian immateriil akibat ketidakpastian hukum yang dialami pihak yang dirugikan.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian secara optimal dengan melakukan verifikasi materil terhadap kehendak para pihak, termasuk wawancara terpisah dan penelusuran latar belakang transaksi untuk mendeteksi indikasi penyalahgunaan keadaan, seperti harga yang tidak wajar atau transaksi utang-piutang yang dikemas sebagai jual beli. Apabila ditemukan indikasi tersebut, notaris sebaiknya menunda atau menolak pembuatan akta sampai dipastikan tidak terdapat cacat kehendak.
2. Notaris harus bersikap tegas menolak pembuatan akta apabila terdapat indikasi kuat adanya penyalahgunaan keadaan. Selain itu, notaris perlu memberikan penyuluhan hukum yang jelas mengenai risiko hukum dari transaksi yang bermasalah serta menawarkan instrumen hukum yang lebih tepat sesuai kondisi sebenarnya. Langkah ini penting untuk menjaga keabsahan materil akta, melindungi kepentingan para pihak, serta meminimalkan risiko gugatan perdata, tuntutan ganti rugi, maupun sanksi administratif terhadap notaris.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum kenotariatan dan hukum perjanjian, serta menjadi pedoman praktis bagi notaris dalam menjalankan tugasnya secara profesional, hati-hati, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR REFERENSI

Abdul Atsar. *Hukum Perikatan Indonesia*. Rajawali Press, Depok, 2018.

Badriyah, Siti Malikhatun. *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

Fikri. *Dinamika Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Trustmedia Publishing, Yogyakarta, 2016.

Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Gemilang, Surabaya, 2019.

Ketaren, Harizky Devanny. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022)". Tesis. Universitas Andalas, Padang, 2022.

Litaswari, Ferty. "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn...)". Tesis. Universitas Sriwijaya, Palembang, 2021.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 130 K/Pdt/2017. Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2017.

Marzuki, Peter Mahmud. *Teori Hukum. Kencana*, Jakarta, 2020.

Palenewen, James Yoseph. *Hukum Perikatan*. Widina Media Utama, Bandung, 2024.

Purwoto, Ady. *Hukum Perdata*. Global Eksekutif Teknologi, Padang, 2022.

Rasyid, Laila M. *Hukum Acara Perdata*. UNIMAL Press, Lhokseumawe, 2015.

Salim. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi.* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Santi, Vera Ari. "Mekanisme Penjatuhan Sanksi Oleh Majelis Pengawas Wilayah Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Di Kota Yogyakarta". Tesis. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2015.

Selvianah, Shely. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Elektronik pada Perseroan Terbatas (PT) Tertutup (Studi PT RKI)". Tesis. Universitas Indonesia, Jakarta, 2024.

Shoim, Muhammad. *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*. Rafi Sarana Perkasa, Semarang, 2022.
Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2007.
Wardhani, Lidya Christina. Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan. Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.
Yulia. *Hukum Perdata*. Biena Edukasi, Lhokseumawe, 2015.
Zulkarnain, Firdi Achmad. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Dibuat Karena Ancaman dan Pemalsuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 688 K/Pid/2006)". Tesis. Universitas Airlangga, Surabaya, 2013.