



Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Terhadap Isi Perjanjian

Prihati Yuniarlin ^{1*}, Fathia Firli Rahma ², Qodriyah Isniyati ³

¹ Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia

² Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia

³ Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia

*Corresponding Author: prihatiyuniarlin@umy.ac.id

Artikel Histori

Direvisi: 05-11-2025

Diterima: 14-12-2025

Diterbitkan: 30-12-2025

Abstrak: Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk membacakan isi akta di hadapan para pihak sebagai bentuk perlindungan hukum dan upaya menjamin kesepakatan yang sah. Penelitian ini mengkaji tindakan notaris yang tidak membacakan isi perjanjian dan keabsahan hukum atas perjanjian yang ditandatangani di atas kertas kosong melalui studi kasus Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pwr. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil kajian menunjukkan bahwa tindakan notaris yang tidak membacakan akta merupakan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Selain itu, perjanjian yang ditandatangani di atas kertas kosong tanpa pemahaman isi dan tanpa kesepakatan yang sah bertentangan dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerduta, sehingga dapat dinyatakan batal demi hukum. Temuan ini menegaskan pentingnya kepatuhan notaris terhadap prosedur formil dalam pembuatan akta demi menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Notaris, Perbuatan Melawan Hukum, Pembacaan Akta, Kertas Kosong, Batal Demi Hukum.

Abstract: A notary, as a public official, is legally obliged to read aloud the contents of a deed before the signing parties to ensure legal protection and the validity of mutual consent. This research examines the legal implications of a notary's failure to fulfill this obligation and the validity of agreements signed on blank paper, using the case study of Decision No. 13/Pdt.G/2024/PN Pwr. The study employs normative legal research with a statutory and conceptual approach. Findings reveal that the notary's failure to read the deed violates Article 16(1)(m) of the Indonesian Notary Law and constitutes an unlawful act under Article 1365 of the Indonesian Civil Code (KUHPerduta). Furthermore, agreements signed without knowledge of their contents, particularly when some parts were blank at the time of signing, do not meet the legal requirements of a valid agreement as stipulated in Articles 1320 and 1321 KUHPerduta, thereby rendering them null and void. This case emphasizes the critical role of notarial compliance with formal procedures in safeguarding the legal certainty of contracting parties.

Keywords: Notary, Unlawful Act, Deed Reading, Blank Document, Null And Void

PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik dan melaksanakan tugas lain yang diatur dalam Undang-Undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.¹ Menurut G.H.S. Lumban Tobing, wewenang notaris adalah membuat akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Notaris. Ketentuan ini menetapkan bahwa notaris merupakan satu-satunya pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik terkait segala perbuatan hukum, perjanjian, dan pengaturan yang diwajibkan atau dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan agar dinyatakan dalam bentuk akta otentik oleh para pihak yang berkepentingan. Lebih lanjut, notaris berwenang menjamin keakuratan tanggal, menyimpan akta, dan menerbitkan salinan, petikan, dan salinannya, kecuali jika ada ketentuan lain yang mengecualikannya.²

Dalam hukum perdata, notaris berperan penting sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Sebagai bagian dari tanggung jawab profesionalnya, notaris diwajibkan membacakan akta tersebut kepada para pihak sebelum menandatangani, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, yang mengubah Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Meskipun terdapat ketentuan hukum ini, dalam praktiknya, notaris masih dapat gagal membacakan isi perjanjian kepada para pihak sebelum menandatangani. Hal ini dapat mengakibatkan ketidaktahuan atau bahkan kesalahpahaman di antara para pihak mengenai isi dan akibat hukum dari perjanjian tersebut. Kegagalan notaris untuk memenuhi kewajiban ini dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas kehati-hatian dan kepastian hukum dalam praktik kenotariatan.

Oleh karena itu, diperlukan analisis hukum terhadap tindakan notaris yang tidak membaca perjanjian, yang dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum perdata. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dampak hukum dari tindakan tersebut dan menguraikan bentuk-bentuk tanggung jawab yang dapat dijatuhkan kepada notaris jika terjadi sengketa atau kerugian yang diderita para pihak akibat kelalaiannya.

Berdasarkan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pwr, Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap tiga Tergugat, yakni Tergugat I sebagai makelar, Tergugat II sebagai pembeli tanah, dan Tergugat III sebagai notaris ke Pengadilan Negeri Purworejo karena mendalilkan telah menjadi korban perbuatan melawan hukum dalam peristiwa seolah-olah terjadi jual beli tanah. Kronologi bermula pada September 2019, saat Penggugat membutuhkan dana dan menerima tawaran pinjaman Rp50.000.000 dari Tergugat I, dengan jaminan sertifikat tanah atas nama Penggugat. Tergugat I menyatakan dana berasal dari Tergugat II, dan untuk proses pencairan diperlukan penandatanganan dokumen di kantor Notaris (Tergugat III). Pada 14 September 2019, di hadapan Notaris, Penggugat menandatangani dokumen yang sebagian kosong dan tidak dijelaskan isinya oleh Notaris. Belakangan diketahui bahwa dokumen tersebut adalah Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual, seolah-olah Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat II. Tanpa sepengetahuan Penggugat, kemudian muncul kabar bahwa tanah tersebut akan dijual oleh Tergugat II. Penggugat berusaha mendapatkan salinan akta dari Notaris, namun ditolak. Setelah mengadu ke Majelis Pengawas Notaris, Notaris dijatuhi sanksi peringatan tertulis karena dianggap melanggar UU Jabatan Notaris, tidak menjaga kepentingan para pihak, dan tidak membacakan isi akta. Penggugat menggugat ke pengadilan untuk menyatakan akta-akta tersebut batal demi hukum dan agar para tergugat dihukum untuk mengembalikan sertifikat tanah serta membayar ganti rugi Rp100.000.000 atas kerugian materil.

¹ Herlian Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013).

² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1991).

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum *normatif*. Penelitian hukum *normatif* adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data *sekunder*.³ Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang. Penelitian hukum normatif berpijak pada bahan hukum sekunder sebagai bahan kajiannya untuk mencari asas-asas, doktrin–doktrin dan sumber hukum dalam arti filosofis, sosiologis dan yuridis tentang Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Terhadap Isi Perjanjian.

Dalam rangka mendapatkan bahan penelitian tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan studi dokumen yang mengkaji bahan hukum. Bahan hukum diambil dari bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundangan dan sumber otoritatif lainnya yang terkait dengan obyek penelitian, yang meliputi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan perundangan lainnya yang terkait dengan obyek penelitian. Bahan hukum sekunder yang terdiri dari Buku-buku mengenai Hukum Orang, Hukum Keluarga, Hukum Perkawinan, Jurnal, dan makalah yang berkaitan dengan materi penelitian.

Tempat pengambilan bahan hukum primer dan sekunder dalam penelitian ini akan dilakukan di berbagai perpustakaan dan situs internet dengan narasumber Pakar Hukum Perjanjian Bahan hukum primer dan sekunder diperoleh melalui studi dokumen dengan cara menghimpun semua peraturan perundangan, buku-buku, hasil penelitian serta jurnal ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan. Bahan Hukum sekunder yang merupakan pendapat dari pakar diperoleh dengan menggunakan metode wawancara. Data yang diperoleh dari penelitian dianalisis dengan cara sebagai berikut: data dari penelitian kepustakaan yang merupakan data sekunder, disusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai asas-asas, dan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan tinjauan yuridis perbuatan hukum oleh notaris terhadap isi perjanjian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam praktek, kemudian dibandingkan dengan data sekunder, untuk selanjutnya diberikan pemaparan secara mendalam dan menyeluruh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tindakan Notaris Yang Tidak Membacakan Isi Perjanjian di Hadapan Para Pihak dapat Dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Dalam perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pwr, salah satu pokok permasalahan adalah tindakan notaris (Tergugat III) yang tidak membacakan isi akta perjanjian kepada Penggugat saat proses penandatanganan akta dilakukan. Padahal, akta tersebut adalah Akta Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual atas objek tanah yang dijadikan jaminan pinjaman oleh Penggugat.

Seorang notaris yang mengemban jabatan sebagai pejabat umum, memiliki kewajiban-kewajiban yang tercantum dan diatur dalam UUJN, Pasal 16 yakni⁴:

- a. Bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2006). Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

⁴ Adela Destaliya and Mohamad Fajri Mekka Putra, “Tinjauan Yuridis Atas Kewajiban Notaris Dalam Membacakan Akta Notaris Dan Implikasi Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 351 PK/Pdt/2018),” *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”* VI, no. 1 (2022): 70–79.

- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. Mengeluarkan grosse akta, Salinan, akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabata, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuatkan dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasita menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasita ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negaa Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu uga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- n. Menerima magang calon Notaris.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa notaris wajib:

“Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi... dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.”

Tindakan tidak membacakan akta berarti telah menghilangkan kesempatan bagi pihak yang menghadap untuk memahami isi dan konsekuensi hukum dari dokumen yang mereka tandatangani.

Dalam kasus ini, Penggugat mengira hanya menandatangani dokumen formalitas pinjaman, padahal substansi hukumnya adalah perjanjian jual beli dan surat kuasa menjual. Hal ini kemudian menjadi dasar Majelis Pengawas Notaris Wilayah DIY menjatuhkan sanksi berupa peringatan tertulis kepada notaris tersebut, karena dinilai melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris yaitu tidak bersikap jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Tindakan Notaris tersebut termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum yang mana dijelaskan pada Pasal 1365 KUHPerdara mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada orang lain harus dilakukan untuk mengganti kerugian orang tersebut, menurut Marian Daruz Badruzaman. Pasal ini juga penting karena mempertimbangkan hukum yang tidak tertulis.⁵

⁵ Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (Bandung: PT. Alumni Bandung, 2005).

Berlandaskan Pasal 1365 KUHPerdara, tindakan yang melanggar hukum harus mengandung elemen-elemen berikut⁶:

1. Adanya suatu tindakan, dimulai dengan upaya si pelaku untuk melakukan sesuatu secara aktif atau tidak melakukan sesuatu secara pasif.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum yang berarti suatu tindakan dapat dianggap melanggar hukum jika termasuk salah satu dari hal-hal berikut:
 - a) Tindakan yang melanggar undang-undang
 - b) Tindakan yang melanggar hak dan tanggung jawab orang lain
 - c) Tindakan yang kontradiktif dengan moral
 - d) Tindakan yang kontradiktif dengan norma-norma pergaulan yang baik dan etika di lingkungan sosial

Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang adanya pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum, baik itu dilakukan atau tidak yang mana setiap pelanggaran hukum yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain mewajibkan pelaku untuk membayar kerugian tersebut.

Dengan demikian, dalam konteks yuridis, tindakan notaris yang tidak membacakan isi akta dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan akta yang bersangkutan.

Keabsahan Hukum dalam Perjanjian yang Ditandatangani oleh Para Pihak di Hadapan Notaris yang Berisi Kertas Kosong

Penggugat dalam perkara ini mengungkapkan bahwa saat menandatangani dokumen di kantor notaris, sebagian dokumen tersebut berupa kertas kosong dan tidak diketahui substansinya. Penandatanganan ini dilakukan dengan keyakinan bahwa dokumen tersebut hanyalah syarat administratif pinjaman.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak dapat sah dalam melakukan perjanjian apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁷

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak
Kesepakatan dalam hal ini mengacu pada sifat mengikat para pihak, yang sering disebut sebagai asas konsensualisme, yang mengacu pada kesediaan para pihak untuk terikat. Kesepakatan yang dimaksud merupakan kesesuaian kehendak antara para pihak, yaitu pertemuan antara penawaran dan permintaan. Kehendak salah satu pihak juga harus diinginkan oleh pihak lainnya, artinya keduanya harus menginginkan sesuatu sebagai balasannya. Awal sebuah kesepakatan diawali dengan kesepakatan, sehingga penting untuk memahami makna kesepakatan.
- b. Kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian
Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa setiap orang cakap membuat suatu perjanjian, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau dianggap tidak cakap. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa anak di bawah umur, wali atau mereka yang menerima perawatan paliatif, perempuan atau pasangan dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang, dan semua orang yang dengannya undang-undang telah menetapkan perjanjian tertentu, tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian
Suatu hal tertentu adalah sesuatu yang disepakati, yang mendefinisikan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika terjadi perselisihan. Barang yang disebutkan dalam perjanjian minimal harus dirinci. Hukum tidak mewajibkan barang tersebut sudah ada atau berada dalam kepemilikan debitur pada saat perjanjian dibuat. Nilainya juga tidak perlu dirinci, asalkan dapat dihitung atau ditentukan kemudian.

⁶ LL.M. Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., *Perbuatan Melawan Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2005).

⁷ Raden Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermassa, hlm. 19 .

d. Adanya suatu sebab yang halal

Sebab yang halal adalah tujuan bersama yang diperjuangkan oleh para pihak. Menurut Subekti, adanya sebab merupakan isi perjanjian. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa sebab yang sah adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan.

Syarat perjanjian yang telah disebutkan di atas merupakan syarat mutlak yang wajib dipenuhi pada saat terjadinya suatu perjanjian, karena ketiadaan salah satu syarat tersebut dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian tidak pernah terjadi. Syarat pertama dan kedua yakni kesepakatan dan kemampuan para pihak untuk mencapai kesepakatan disebut syarat subyektif karena mengacu pada orang yang atau subyek yang melakukan perjanjian. Apabila salah satu atau keduanya syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat terakhir yakni adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian dan adanya suatu sebab yang halal disebut sebagai syarat objektif, jika syarat objektif tidak dipenuhi atau dilaksanakan maka perjanjian batal demi hukum.⁸

Selain Pasal 1320 KUHPerduta, kasus tersebut juga merujuk pada Pasal 1321 KUHPerduta yang menyatakan bahwa:

“Tidak sah suatu persetujuan yang diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.”

Ketentuan perjanjian yang dilanggar oleh para penggugat adalah mereka menganggap dokumen yang ditandatangani hanya merujuk pada pinjaman yang dijamin dengan sertifikat kepemilikan, dan bukan penjualan, dan mereka menandatangani dokumen yang sebagian kosong tanpa dibacakan oleh notaris. Hal ini melanggar perjanjian hukum perdata, yang mensyaratkan persetujuan yang bebas dari cacat dalam surat wasiat (*misbruik van omstandigheden*).

Lebih lanjut, istilah "benda tertentu" mengacu pada pokok perjanjian, yang dalam hal ini adalah tanah. Meskipun tanah jelas merupakan pokok perjanjian, persoalan mendasarnya bukan terletak pada pokok perjanjian itu sendiri, melainkan pada cara pengalihannya secara ilegal. Karena isi akta (perjanjian jual beli dan surat kuasa) tidak pernah diketahui oleh penggugat, meskipun merupakan pokok perjanjian yang sah, substansi perjanjian tersebut tidak pernah disepakati.

Apabila terdapat alasan yang sah, jual beli tanah pada prinsipnya sah dan memiliki alasan yang sah. Namun, dalam kasus ini, niat tergugat yang tersembunyi adalah untuk menipu penggugat, menyebabkannya kehilangan hak atas tanahnya dengan kedok pinjaman, yang berpotensi menutupi pelanggaran moralitas, keadilan, dan itikad baik, sehingga melanggar persyaratan alasan yang sah.

Tidak ada perjanjian yang sah (tidak ada persetujuan *ad idem*). Penggugat tidak menyetujui jual beli tanah, melainkan hanya menyetujui pinjaman. Hal ini merupakan bentuk kekeliruan dalam penyampaian maksud dan merupakan penipuan atau kekeliruan berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak sah.

Tindakan Tergugat I (broker) telah menyesatkan niat pemberian pinjaman dan tidak menjelaskan bahwa sertifikat akan dialihkan. Tindakan notaris (Tergugat III), dengan tidak membacakan isi akta kepada penggugat dan bahkan menolak memberikan salinannya, melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Tindakan Tergugat II memanfaatkan prosedur yang cacat hukum dengan berpura-pura menjadi pihak dalam jual beli. Seluruh proses perjanjian tersebut diwarnai oleh penipuan dan kekeliruan, sehingga, berdasarkan Pasal 1321, perjanjian tersebut batal demi hukum.

⁸ Ni Nyoman Putri Satrianingsih and A.A. Ngurah Wirasila, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan,” *KERTHA SEMAYA* 7, no. 6 (2019): 75–84.

Perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif (motif dan alasan sah tertentu); akta jual beli dan surat kuasa dapat dinyatakan batal demi hukum. Tergugat III (notaris) menunjukkan bahwa ia melanggar kewajiban etika dan hukum jabatannya dan bahkan dikenai sanksi oleh Dewan Pengawas Notaris, yang mengakibatkan akta yang ditandatangani kehilangan kekuatan formal dan materialnya.

Perjanjian jual beli dan kuasa menjual yang ditandatangani oleh Penggugat di hadapan Notaris dalam keadaan isi akta tidak dijelaskan dan masih kosong adalah tidak sah karena:

- a. Tidak memenuhi syarat subyektif: tidak adanya kesepakatan (Pasal 1320 jo. Pasal 1321 KUHPerdata),
- b. Tidak memenuhi syarat objektif: tidak adanya sebab yang halal dan maksud perjanjian disamakan,
- c. Melanggar prinsip-prinsip dalam UU Jabatan Notaris dan asas itikad baik dalam hukum perdata.

Fakta bahwa perjanjian ditandatangani di atas kertas kosong tanpa pengetahuan isi, dan baru kemudian diketahui sebagai perjanjian jual beli, menunjukkan adanya cacat kehendak dan penipuan. Hal ini menjadi dasar bahwa akta tersebut batal demi hukum, karena tidak memenuhi unsur kesepakatan yang sah.

KESIMPULAN

Ketidakmampuan notaris untuk membacakan perjanjian kepada para pihak merupakan perbuatan melawan hukum perdata, sedangkan ketidakmampuan notaris untuk membacakan perjanjian kepada penggugat pada saat penandatanganan akta merupakan pelanggaran terhadap kewajiban formal notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal ini tidak hanya melanggar asas kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang hadir, tetapi juga menghalangi para pihak untuk memahami akibat hukum dari akta yang telah ditandatangani. Perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, karena melanggar hukum, bertentangan dengan asas kejujuran, kehati-hatian, dan tugas kedinasan, menimbulkan kerugian bagi pihak lain (penggugat), dan dilakukan tanpa alasan yang sah. Oleh karena itu, notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata atas kerugian yang timbul akibat kelalaiannya, dan akta yang dibuatnya menjadi tidak berlaku lagi.

Keabsahan perjanjian yang ditandatangani para pihak di hadapan notaris di atas kertas kosong, yang memuat akta jual beli dan surat kuasa menjual, tetapi tidak dijelaskan dan sebagian masih kosong, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah menjadi tidak sah karena kekeliruan dan penipuan. Penggugat berkeyakinan bahwa yang ditandatanganinya hanyalah formalitas administrasi utang piutang, bukan jual beli. Meskipun pokok perjanjian (tanah) sah, dasar hukum perjanjian tersebut tidak halal, karena memuat ketentuan pengalihan hak secara tersembunyi. Melanggar Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian tersebut cacat hukum karena dibuat berdasarkan kehendak yang menipu dan penipuan. Pelanggaran hukum kenotariatan ini menunjukkan bahwa proses hukum penandatanganan akta tersebut dilakukan tanpa mengikuti prosedur, sehingga akta tersebut tidak memiliki nilai pembuktian. Berdasarkan unsur-unsur tersebut, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum dan mereka yang terlibat dalam manipulasi proses hukum, termasuk notaris, dapat dikenakan tanggung jawab perdata.

REFERENSI

- Badruzaman, Prof. Dr. Mariam Darus. (2005). *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: PT. Alumni Bandung.
- Budiono, Herlian. (2013). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Buku

- Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Destaliya, Adela, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Tinjauan Yuridis Atas Kewajiban Notaris Dalam Membacakan Akta Notaris Dan Implikasi Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 351 PK/Pdt/2018)." *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"* VI, no. 1 (2022): 70–79.
- Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Satrianingsih, Ni Nyoman Putri, and A.A. Ngurah Wirasila. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan." *KERTHA SEMAYA* 7, no. 6 (2019): 75–84.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. (2006). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, Raden. (1990). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa.
- Tobing, G.H.S. Lumban. (1991). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris