

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM KASUS PEMBUATAN DUA AKTA DENGAN
OBJEK YANG SAMA: PERSPEKTIF ETIKA DAN HUKUM (ANALISIS HUKUM PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI NO.27/PDT.G / 2022/PN.LMJ JO PENGADILAN TINGGI SURABAYA NO.
54 /PDT/2023/PT.SBY**

Anton Sujatmiko

ABSTRAK

Penelitian ini membahas pertanggungjawaban notaris atas pembuatan dua akta autentik dengan objek sama, dilihat dari perspektif etika profesi dan hukum positif. Fenomena ini serius karena berpotensi menimbulkan sengketa dan merusak kepercayaan publik. Metode penelitian yuridis normatif digunakan dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, mengkaji Putusan PN Lumajang No. 27/Pdt.G/2022 jo. PT Surabaya No. 54/PDT/2023. Hasil penelitian menunjukkan tindakan notaris melanggar Kode Etik dan UU No. 2/2014 (UUJN), khususnya asas kehati-hatian, independensi, dan kewajiban menjaga keaslian data. Secara hukum, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata (Pasal 1365 KUHPperdata) dan dikenai sanksi administratif serta etik. Dari sisi etika, tindakan ini melanggar nilai moral profesi, menuntut integritas, kejujuran, dan tanggung jawab. Kesimpulannya, pembuatan dua akta dengan objek sama merusak martabat profesi dan prinsip officium nobile, sehingga diperlukan pengawasan dan pembinaan etika profesi berkelanjutan.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Notaris, Etika Profesi, Akta Autentik, Hukum Perdata, Putusan Pengadilan

A. Pendahuluan

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagai alat bukti yang kuat dalam hukum keperdataan. Kewenangan ini diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN), menekankan peran notaris dalam menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib menerapkan asas kehati-hatian, kejujuran, dan tanggung jawab moral sesuai Kode Etik Notaris.¹

Dalam praktik, pelanggaran hukum maupun etika notaris masih sering terjadi, salah satunya pembuatan dua akta autentik dengan objek yang sama. Tindakan ini menimbulkan dualitas hukum atas objek perjanjian, menciptakan ketidakpastian hukum, dan merugikan para pihak. Kasus serupa terjadi di Lumajang, tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Lumajang No. 27/Pdt.G/2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 54/Pdt/2023/PT.SBY, di mana notaris diduga membuat dua akta atas objek yang sama sehingga memicu sengketa hukum.²

Pembuatan dua akta dengan objek yang sama melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a dan c UUJN, yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

² Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI), disahkan dalam Kongres Luar Biasa INI Tahun 2005

berpihak dalam menjalankan jabatannya.³ Dari perspektif hukum perdata, pembuatan dua akta dengan objek yang sama dapat dianggap perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata jika menimbulkan kerugian akibat kelalaian atau kesengajaan notaris. Dari sisi etika, perbuatan ini melanggar prinsip integritas, profesionalitas, dan tanggung jawab profesi. Notaris dipandang sebagai pejabat umum pembuat akta autentik sekaligus profesi yang tunduk pada norma etika, dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila melampaui kewenangan atau melanggar ketentuan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).⁴

Selain tanggung jawab hukum—perdata, pidana, maupun administratif—etika profesi juga penting untuk menjaga kredibilitas dan keabsahan akta. Validitas akta sangat bergantung pada kepatuhan notaris terhadap prosedur, kewenangan, dan integritas profesional. Dari perspektif hukum acara dan pembuktian, pembuatan dua akta autentik dengan objek yang sama dapat memengaruhi keabsahan dan kekuatan pembuktiannya. Pasal 1868 KUH Perdata menegaskan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna jika dibuat oleh pejabat berwenang dan memenuhi syarat formil maupun materiil; jika syarat tersebut dilanggar, akta kehilangan autentisitasnya dan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan, sehingga menurunkan kepastian hukum bagi para pihak.⁵

Secara etis, notaris yang membuat dua akta dengan objek sama mencederai kehormatan profesi dan menurunkan kepercayaan publik terhadap lembaga kenotariatan. Kode Etik Notaris melarang tindakan yang merugikan pihak lain atau menimbulkan konflik kepentingan. Oleh karena itu, kasus ini harus dilihat tidak hanya dari aspek hukum positif, tetapi juga dari perspektif etika profesi yang berlandaskan prinsip *officium nobile*.

Dalam sistem hukum Indonesia, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik (Pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 2014). Oleh karena itu, setiap tindakan notaris harus berlandaskan prinsip kejujuran, kehati-hatian, independensi, dan tanggung jawab profesional.⁶

³ Putusan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.LMj Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 54/PDT/2023/PT.SBY

⁴ https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/18402?utm_source=chatgpt.com . Diakses 17 Oktober 2025

⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), hlm. 45.

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 72.

Pembuatan dua akta dengan objek sama dapat menimbulkan konflik dan ketidakpastian hukum. Akta autentik bisa kehilangan kekuatan pembuktian jika prosedur dilanggar; menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta hanya sah sebagai akta di bawah tangan jika tidak dibuat oleh pejabat berwenang sesuai ketentuan.⁷

Penelitian ini mengkaji pertanggungjawaban notaris dari aspek etika dan hukum positif melalui Putusan PN Lumajang No. 27/Pdt.G/2022 jo. PT Surabaya No.54/PDT/2023/PT.SBY, untuk memberikan gambaran hukum, etika, dan moral serta memperkuat pengawasan profesi notaris.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan dua akta dengan objek yang sama ditinjau dari ketentuan UUJN dan Kode Etik Notaris?
2. Bagaimana analisis hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lumajang No. 27/Pdt.G/2022/PN.LMj jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 54/PDT/2023/PT.SBY terkait pembuatan dua akta jual beli dengan objek yang sama oleh Notaris Lutfi Irbawanto, S.H.?

C. Pembahasan

1. Pengertian Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, notaris adalah orang yang diberi kuasa oleh pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, wasiat, dan akta.⁸ Dalam hukum Indonesia, notaris adalah pejabat umum yang ditunjuk negara untuk membuat akta autentik guna menjamin kepastian hukum. Notaris memiliki peran penting dalam hukum perdata, sesuai Staatsblad 1860 No. 3, yang menetapkan wewenang notaris untuk membuat akta autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan minuta, serta menerbitkan grosse, salinan, dan kutipan akta.

Menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 2004, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan melaksanakan kewenangan lain sesuai undang-undang.⁹ Notaris adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah untuk membuat dan mengesahkan akta, namun bukan pegawai negeri dan mendapat penghasilan dari honorarium klien.¹⁰

2. Landasan Hukum Pengaturan Notaris

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UUJN*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 92.

⁸ Rahmat, "Pengembangan Promosi Ternak Impor di Indonesia", 2019, hlm. 45

⁹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 16

Landasan hukum mengenai notaris diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. UU Jabatan Notaris memuat sejumlah ketentuan penting, antara lain:

- a. Pengangkatan notaris diperkuat dengan syarat surat keterangan dokter dan psikiater, serta perpanjangan masa magang dari 12 menjadi 24 bulan.
- b. penambahan kewajiban, pengaturan jabatan rangkap, serta alasan pemberhentian sementara;
- c. pengaturan kewajiban bagi calon notaris yang menjalani magang;
- d. pembentukan Dewan Kehormatan Notaris;
- e. penguatan organisasi notaris;
- f. penegasan fungsi, wewenang, dan kedudukan Majelis Pengawas..¹¹

3. Kewajiban dan Larangan Notaris

a. Kewajiban Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang memberikan pelayanan hukum melalui akta autentik. Jabatan ini luhur dan bermartabat, sehingga notaris wajib bertindak profesional sesuai ketentuan hukum.

Kewajiban notaris menurut Pasal 16 ayat (1) UUNJ meliputi bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak; membuat dan menyimpan minuta akta; melekatkan dokumen dan sidik jari; menerbitkan grosse, salinan, atau kutipan akta; menjaga rahasia jabatan; mencatat dan menjilid akta; menyusun daftar akta tertentu; memiliki cap jabatan; membacakan akta di hadapan pihak dan saksi; serta menerima calon notaris untuk magang.¹²

b. Larangan notaris

Larangan notaris meliputi: tidak menjalankan jabatan di luar wilayah; tidak meninggalkan wilayah lebih dari 7 hari tanpa alasan sah; tidak merangkap pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau pimpinan/pegawai BUMN/BUMD/swasta; tidak merangkap pejabat pembuat akta tanah/pejabat lelang di luar kedudukan; tidak menjadi notaris pengganti; dan tidak melakukan pekerjaan bertentangan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan.¹³

¹¹ Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), h. 36

¹² Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

- c. Sanksi bagi notaris yang melanggar Pasal 17 UUJN meliputi peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak hormat.¹⁴

4. ANALISIS PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN TERKAIT “ Pertanggungjawaban Notaris dalam Kasus Pembuatan Dua Akta dengan obyek yang sama (Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri No.27/Pdt.G / 2022/PN.LMj Jo Pengadilan Tinggi surabaya No. 54 /PDT/2023/PT.SBY

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan menjalankan kewenangan lain sesuai UUJN. Notaris wajib bersikap jujur, cermat, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga rahasia jabatan. Akta harus memenuhi persyaratan formil dan materiil; jika tidak, akta bisa kehilangan status autentik atau batal demi hukum. Notaris yang melanggar ketentuan dapat dikenai tanggung jawab berupa ganti rugi atau biaya, dan akta yang dibuatnya dapat menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum.¹⁵

Dalam kasus pembuatan dua akta dengan objek sama, UUJN menegaskan bahwa notaris memiliki kewenangan dan tanggung jawab penuh. Akta ganda yang menimbulkan kerugian pihak lain dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata dan sanksi administratif. Notaris juga diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris dan harus mematuhi norma etika profesi. Kasus objek ganda sering terjadi akibat kurang seksamanya notaris dalam memeriksa status objek, identitas pihak, atau akta sebelumnya.

Analisis regulasi menunjukkan bahwa jika notaris menerbitkan dua akta autentik atas objek sama, beberapa aspek UUJN relevan:

- a) Notaris wajib memeriksa status objek, identitas pihak, dan keabsahan proses sebelumnya; jika tidak, dianggap tidak seksama (Pasal 16 ayat 1) dan akta bisa berdampak (Pasal 84).
- b) Akta yang tidak memenuhi persyaratan formil/material bisa kehilangan status otentik, menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum; pihak dirugikan bisa menuntut perdata.
- c) Dari sisi etika, notaris harus mandiri dan tidak berpihak; akta kedua bisa menimbulkan dugaan konflik kepentingan dan sanksi administratif.
- d) Jika akta kedua dibuat dengan dokumen palsu atau notaris mengetahui akad sebelumnya sehingga menyesatkan, pertanggungjawaban pidana dapat diterapkan, misalnya pemalsuan akta atau perbuatan melawan hukum.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁵ Analisis Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pengawasan Notaris Menurut Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (hal 107-115)

5. DAMPAK ANALISIS TERKAIT “ Pertanggungjawaban Notaris dalam Kasus Pembuatan Dua Akta dengan obyek yang sama (Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri No.27/Pdt.G / 2022/PN.LMj Jo Pengadilan Tinggi surabaya No. 54 /PDT/2023/PT.SBY

Tanggung jawab notaris, termasuk dalam pembuatan akta tanah, muncul jika terdapat perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Pembuatan dua akta atas objek sama dapat dianggap tindak pidana karena memasukkan keterangan palsu, melanggar UUJN, kode etik notaris, dan KUHP, sehingga notaris dapat dikenai sanksi pidana. Menurut Pasal 1868 dan 1869 KUHPperdata, akta autentik harus dibuat oleh pejabat berwenang sesuai UU No.2 Tahun 2014. Jika akta cacat akibat kesalahan notaris, akta dianggap batal demi hukum, seperti putusan PN Lumajang No.27/Pdt.G/2022 Jo PT Surabaya No.54/Pdt/2023/PT.SBY terhadap Notaris Lutfi Irbawanto, SH, di mana akta jual beli ganda dan akta pembatalan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum..

6. AKIBAT HUKUM Pertanggungjawaban Notaris dalam Kasus Pembuatan Dua Akta dengan obyek yang sama (Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri No.27/Pdt.G / 2022/PN.LMj Jo Pengadilan Tinggi surabaya No. 54 /PDT/2023/PT.SBY

Pembuatan Akta Jual Beli No.12 Tahun 2025 dan No.18 Tahun 2018 dengan objek yang sama oleh Notaris Lutfi Irbawanto, SH menimbulkan berbagai implikasi hukum yang dapat mengganggu prinsip kepastian hukum dan keadilan, yaitu:

- a. Akta batal demi hukum.
- b. Penurunan kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan.
- c. Sanksi bagi notaris.
- d. Potensi konflik dan tuntutan pidana.

D. Kesimpulan

Pembuatan akta yang sama obyek ya terutama dilakukan oleh pihak yang sama yaitu Pihak Notaris yang mengetahui bahwa akte yang dibuat pertama kali sama dengan akte yang dibuat kedua kali ternyata obyek sama secara berulang atau dengan maksud yang tidak sah dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum ,hal ini yang menjadi Acuan para pihak mengajukan gugatan perdata dipengadilan negeri lumajang agar mendapatkan kepastian hukum terhadap pembuatan akte dengan obyek yang sama.

Daftar Pustaka

Buku

Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 16

Analisis Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pengawasan Notaris Menurut Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (hal 107-115)

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UUJN*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 92.

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 72.

https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/18402?utm_source=chatgpt.com .

Diakses 17 Oktober 2025

Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI), disahkan dalam Kongres Luar Biasa INI Tahun 2005

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Putusan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.LMj Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 54/PDT/2023/PT.SBY

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), hlm. 45.

Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), h. 33

Salim Hs, Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), h. 36

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Website

https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/18402?utm_source=chatgpt.com . Diakses 17 Oktober 2025

Widodo, Branding Daerah Berbasis Kekayaan Intelektual Komunal, 2018, hlm. 73.

Website

Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual (DJKI) Kementerian Hukum dan HAMRI: <https://kikomunal-indonesia.dgip.go.id/home/explore/genetic/31370>
Kabupaten Lumajang. <https://lumajangkab.go.id/kecamatan/senduro> diakses Kamis 7 November 2024
Kamus besar Bahasa Indonesia KBBI. <https://kbbi.web.id/rambanan> diakses Kamis 7 November 2024