



## KONSEKUENSI HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG MENGANDUNG UNSUR PENYALAHGUNAAN KEADAAN.

Maulana Syaputra<sup>1</sup>, Irhamsah<sup>2</sup>, Refki Ridwan<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [maulanasyaputra97@gmail.com](mailto:maulanasyaputra97@gmail.com)

### Article History:

Received: 15-02-2024

Revised: 27-02-2024

Accepted: 05-03-2024

### Keywords:

Legal Consequences,  
Notary Liability and  
Abuse.

**Abstract:** *The notary profession provides legal certainty and maintains legal enforceability in civil law jurisdictions. In the agreement, legal conditions must be met, and the Notary has authority in the civil sphere. Abuse of circumstances can lead to the cancellation of the agreement, and the Precautionary Principle of Notaries prevents it with the practice of identity recognition, data verification, and fulfillment of technical conditions. Although the abuse of circumstances is not directly regulated, the notary must guarantee the correctness of the deed in accordance with the law. This study raises the issue of how the legal consequences of the authentic deed made before the notary in which one party abuses the circumstances and how the responsibility of the notary to the deed made where one party abuses the circumstances of the other party, using the theory of legal consequences and responsibility theory. The method used in this study is the normative juridical method, namely legal research conducted by researching library materials or secondary data only. The research approach used is the approach of legislation, case approach, analytical approach and conceptual approach. The technique of collecting legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal rules, researching library materials (books, scientific journals, research reports) and other sources of legal materials that are relevant to the legal issues under study. For technical analysis of legal material is done by systematic and grammatical interpretation. The result of this study is that the authentic deed made before a notary, if it is in accordance with the legislation, remains valid and binding on the parties. However, if there is an indication of abuse of circumstances by one of the parties, the court can cancel it, provided that it can be proven in a judicial process and the Notary has the responsibility to make the authentic deed honestly and with full precision, according to the legislation. If one of the parties misuses the circumstances and the court invalidates the deed, the notary can be held accountable or demand compensation, provided that it is*

*proven that there was an unlawful act in the creation of the authentic deed.*

---

© 2024 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

---

## **PENDAHULUAN**

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari serta tidak menimbulkan kerugian kepada para pihak yang membuat perjanjian di hadapannya. Kewajiban dalam menjalankan tugas dan kewenangan tersebut mengharuskan Notaris mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta Autentik. Notaris wajib menjamin perjanjian yang dibuat di hadapannya mencerminkan kehendak para pihak, dan kehendak tersebut harus dinyatakan secara bebas agar terlepas dari penyalahgunaan keadaan (Adjie H. , 2011).

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum (Ind, 1945). Prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan (Ind P. , 2022). Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dimintakan pertanggung jawaban. Terlebih lagi bagi yang berkaitan dengan seorang profesi hukum, dalam hal ini Notaris (GHS Lumba Tobing, 1999). Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat tugas pokoknya sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Bunyi Pasal 1868KUHPerdara: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya” (Subekti, 2006).

Di negara Indonesia yang menganut sistem hukum *civil law* pada dasarnya, jabatan Notaris melakukan dua fungsi penting. Pertama, mereka melayani dan memberikan kepastian hukum terhadap akta yang mereka buat. Kedua, mereka memiliki wewenang untuk memastikan bahwa penguatan hukum tetap berlaku di wilayah hukum keperdataan untuk menjamin keamanan masyarakat (Dwika, 2018). Pada dasarnya, dalam perjanjian harus memerhatikan syarat-syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal (Subekti, 2006).

Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagaimana perubahan atas dasar Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN, sesuai Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik (Ind, 2014). Kewenangan ini diberikan kepada notaris untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dalam bidang keperdataan seperti hubungan kontraktual, perjanjian, jual beli, kewarisan, dan jenis akta lainnya. Pada praktiknya akta otentik yang dibuat oleh Notaris terindikasi adanya unsur

ketidakpastian atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, (dimana adanya hubungan yang berat sebelah). dalam hal ini dapat dikatakan sebagai adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Dalam perjanjian atau perbuatan hukum dapat dibatalkan apabila adanya penyalahgunaan keadaan, Nieuwenhuis (Henry.P.Panggabean, 1992) mengemukakan 4 syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut: 1) Keadaan yang istimewa, seperti halnya keadaan ketergantungan jiwa yang tidak sehat, dan tidak mempunyai pengalaman, 2) Sesuatu hal yang nyata, bahwa salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian, 3) Penyalahgunaan, 4) Hubungan kausal, bahwa tanpa adanya penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup. (Hanifah Nuraini et al, 2020).

Penafsiran penyalahgunaan keadaan sebagai pembatasan kehendak berarti bahwa pihak yang dirugikan dapat meminta hakim untuk mengakhiri perjanjian (dapat dibatalkan). Selama perjanjian itu belum dibatalkan, maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Doktrin penyalahgunaan keadaan merupakan persoalan baru dalam hukum perdata Indonesia. Penyalahgunaan keadaan tidak muncul bersamaan dengan disahkannya KUHPperdata dari *Burgerlijk Wetboek* Belanda, tetapi berkembang dengan berbagai subyek perjanjian di Indonesia. Istilah penyalahgunaan keadaan berasal dari padanan kata penyalahgunaan keadaan *misbruik van omstandigheden* (*civil law*) dan *undue influence* (*common law*) dalam hukum perdata Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pasal 1321 KUHPperdata menyatakan bahwa dalam perjanjian ada kekhilafan, paksaan, atau penipuan berarti dalam perjanjian terdapat kecacatan pada kesepakatan antara kedua belah pihak dan arena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan (Wulandari, 2022). Dalam menjalankan tugas dan jabatannya Undang-undang telah mewajibkan Notaris untuk bertindak profesional dan penuh kehati-hatian. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Pasal 16 ayat 1 huruf a berbunyi:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum;” (Ind, 2014).

Bentuk prinsip kehati-hatian seperti ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan agar nantinya Notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Secara konkrit kewajiban menjalankan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta tersebut dilakukan dengan: Melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, Memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap, Memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta autentik, Bertindak hati-hati, cermat dan teliti, Memenuhi semua syarat teknik pembuatan akta Notaris (Adjie, 2019).

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hanya saja hal tersebut berkembang dan diakui dalam Yurisprudensi. Dimana penyalahgunaan keadaan diartikan sebagai keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lain menyalahgunakan itu. Keadaan dimaksud dimana seseorang dalam keadaan darurat atau memaksa, keadaan jiwa yang tak normal atau kurang pengalaman. Akibat dari

penyalahgunaan keadaan seperti itu membuat perjanjian yang tertuang dalam akta autentik yang dibuat Notaris tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan (Herlien, 2016). Dalam praktek Notaris harus menjamin kebenaran akta yang dibuatnya sebagaimana ditentukan undang-undang yaitu: Para penghadap datang menghadap/hadir di hadapan Notaris, Para penghadap dan para saksi dikenal oleh Notaris sehingga dijamin identitas para penghadap dan saksi, baik untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya serta saksinya, Kepastian tanggal, waktu dan tempat dibuatnya akta, Dibacakan akta oleh Notaris kepada para pihak atau penghadap dengan dihadiri sedikitnya dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, para saksi dan Notaris (Ind, 2014).

## **LANDASAN TEORI**

Teori Akibat Hukum, menurut Menurut Jazim Hamidi Kata dampak hukum akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Dan Teori Tanggungjawab, menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari: Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Akibat Hukum Dari Akta Autentik Yang Dibuat Dihadapan Notaris Yang Mana Salah Satu Pihak Menyalahgunakan Keadaan dan Analisis Tentang Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Dimana Salah Satu Pihak Menyalahgunakan Keadaan Pihak Lain.

### **Akibat Hukum Dari Akta Autentik Yang Dibuat Dihadapan Notaris Yang Mana Salah Satu Pihak Menyalahgunakan Keadaan.**

Analisis ini mengambil objek Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/PDT.G/2020/PN.SBY. Untuk menganalisis pokok masalah dalam penelitian ini, penulis akan memaparkan kronologi dan fakta hukum berdasarkan gugatan pada

perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN.Sby ini. Penggugat (TMK) adalah Pemilik bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang sudah dikuasai dan ditempati Penggugat selama puluhan tahun bersama keluarga sesuai Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) Nomor : 188.45/3124 P / 436.6.18/2015, luas tanah 208.50 M2, luas Bangunan 195 M2, terletak di Jl. Krukah Lama I No. 42, Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, (sudah perpanjangan sekian kalinya) dan masih berlaku hingga tanggal 28 Januari 2017. Sekitar bulan Desember 2015 suami Penggugat bernama LH (Alm) memerlukan tambahan modal usaha, karenanya membawa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat untuk dijadikan sebagai jaminan peminjaman uang kepada JW (Tergugat I) selaku Pengelolah/Pemilik Usaha Jasa Peminjaman Uang. LH juga disuruh untuk menitipkan semua surat surat identitas asli berupa KTP, KK, Surat Nikah. Saat itu LH disuruh untuk menandatangani Akta Kesepakatan Pinjaman Uang oleh JW, dan tanpa dibacanya surat tersebut langsung ditandatangani. JW berjanji akan mentransfer uang yang dipinjam sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun berbeda dari hasil kesepakatan JW hanya mentransfer Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) dimana Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta) dipotong/diperhitungkan sebagai bunga pinjaman untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan. Hanya saja, Surat Pinjam Meminjam Uang setelah ditandatangani baik kutipan maupun copynya pun tidak ada yang diberikan kepada LH (suami Penggugat) maupun TMK (Penggugat). Tiga bulan berselang LH meendatangi JW untuk menyelesaikan pembayaran uang pinjaman, namun ternyata Surat Ijin Pemakaian Tanah milik Penggugat telah dijual kepada pihak lain (Tergugat II). Akhirnya dengan menggunakan jasa Pengacara suami Penggugat mengirim Surat Somasi kepada Para Tergugat dan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya yang kemudian mendapat balasan berupa Surat Pemberitahuan dari Kepala Dinas yang isinya menjelaskan bahwa objek sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama SP (Tergugat II), sesuai Surat Ijin Pemakaian tanah Nomor : 188.45/1187 B/436.6.18/2016 tertanggal 11 Oktober 2016 berlaku Surut ke tanggal 14 April 2016 dan berlaku hingga 14 April 2021 yang dibuat atas dasar Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh YS, Notaris di Kabupaten Jombang (Turut Tergugat I) yaitu Akta Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang didalamnya juga berisi Kuasa Jual. Untuk meloloskan rencana Para Tergugat agar nantinya dapat menguasai dan mengambil rumah milik Penggugat dengan harga murah, beberapa hari setelah penandatanganan pinjam meminjam uang dan uang ditransfer, Tergugat I menyuruh orang datang di rumah Penggugat dan menyuruh Penggugat menandatangani Blangko dan beberapa kertas kosong, yang belakangan diketahui kertas kosong yang pernah ditandatangani telah dibuat menjadi Surat Pernyataan Menjual Rumah dan Surat Permohonan Persetujuan kepada Walikota Surabaya (Turut Tergugat III). Selanjutnya sekitar bulan September 2016, Tergugat II secara diam-diam melakukan Transaksi Jual Beli melalui Notaris/PPAT EK, S.H.,M.Kn. (Turut Tergugat II) di Lamongan dengan bertindak selaku Penjual dan Pembeli untuk dirinya sendiri dengan harga jual beli sebesar Rp. 300.000.000.00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 01 tanggal 14 September 2016, yang dibuat berdasar Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh YS, S.H. Notaris di

Kabupaten Jombang. Dalam guagatanya Penggugat pun memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengabulkan tuntutananya, diantaranya:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan keadaan (*Misbruik van omtandigheden*).
3. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh YS, S.H., M.Kn. (Turut TERGUGAT I) tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Rumah diatas Tanah Hak Sewa Tanah Persewaan Pemerintah Kota Surabaya Nomor: 01 tanggal 14 September 2016 yang dibuat dihadapan EK (Turut Tergugat II) tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor: 188.45/1187 B/436.6.18/2016 tanggal 11 Oktober 2016, atas nama SP (Tergugat II), yang dibuat dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum.
6. Akibat hukum dari dari akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pada prinsipnya berpotensi untuk diminta pembatalan. Suatu Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris, sepanjang akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diamanatkan peraturan perundang-undangan, maka akta tersebut tetap sah dan mengikat kepada para pihak. Jika dalam pembuatan suatu Akta Autentik ada indikasi bahwa salah satu pihak melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan, maka pihak yang merasa dirugikan berhak untuk menggugat ke Pengadilan. Kemudian jika secara sah dan meyakinkan setelah melalui serangkaian proses peradilan terbukti bahwa perbuatan penyalahgunaan tersebut benar dilakukan oleh salah satu pihak yang menghadap ke Notaris untuk membuat suatu Akta Autentik, maka keabsahan akta tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Akibat hukum dari akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan adalah akta tersebut tetap sah dan mengikat kepada para pihak, sepanjang akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan yang diamanatkan peraturan perundang-undangan. Akta tersebut hanya dapat dibatalkan oleh pengadilan sepanjang bisa dibuktikan adanya penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak dalam pembuatan akta autentik tersebut. Dan menurut hemat penulis, Dalam pembuatan akta autentik serta dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris dituntut harus mengenal serta memahami kondisi klien atau para penghadap. Notaris harus menjelaskan apa isi dan akibat hukum dari akta yang dibuatnya kepada para penghadap, sehingga mereka benar-benar memahami dan mengetahui konsekuensi hukum yang akan mereka alami jika akta tersebut telah ditandatangani dan mengikat sebagai sebuah akta autentik.

Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain pada prinsipnya harus dilihat dalam konteks sejauhmana peran Notaris sehingga salah pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain. Notaris sebagai seorang pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang sebagai seorang yang dapat membuat suatu akta autentik, harus menjalankan jabatannya dengan jujur dan penuh ketelitian. Notaris memiliki tanggung jawab untuk membuat suatu Akta Autentik dengan benar sesuai dengan peraturan perundang undangan. Salah satu tanggung jawab Notaris terhadap suatu Akta Autentik yang dibuatnya dimana salah satu pihak

melakukan perbuatan menyalahgunakan keadaan, kemudian dapat dibuktikan di pengadilan bahwa perbuatan tersebut benar dilakukan sehingga akta yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan, maka Notaris tersebut dapat diminta pertanggung jawaban atas penyalahgunaan keadaan tersebut. Tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan dan akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan maka Notaris tersebut dapat berbentuk tuntutan ganti rugi. Pertanggung jawaban atau tuntutan ganti rugi dimaksud sepanjang bisa dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris saat pembuatan akta autentik tersebut. Dan menurut hemat penulis, Harus ada sikap tegas dari Notaris untuk menolak pembuatan akta autentik jika dinilai ada unsur yang bisa membuat akta autentik tersebut kehilangan nilai otentitasnya, sehingga risiko di kemudian hari yang berakibat timbulnya kerugian bagi para pihak akan bisa dihindari. Ini juga akan membuat Notaris terhindar dari tuntutan penggantian biaya, ganti rugi serta bunga atas akta autentik yang dibuatnya.

### **Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Dimana Salah Satu Pihak Menyalahgunakan Keadaan Pihak Lain.**

Analisis ini mengambil objek Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta NOMOR 303/PDT/2019/PT DKI yang telah berkekuatan hukum tetap terkait kasus PT GSEI. Kasus ini bermula dari status Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT GSEI, yang kemudian mengalami perdamaian dengan krediturnya. Dalam proses tersebut, Tuan TKH menawarkan bantuan untuk melunasi utang melalui PT KPP. Akhirnya, terjadi pembuatan akta, termasuk Akta Pengakuan Utang Nomor 63.

Akta Pengakuan Utang tersebut, bersamaan dengan perjanjian turunannya, dinyatakan batal oleh Pengadilan karena penyalahgunaan keadaan oleh Tuan TKH. Notaris yang membuat akta tersebut juga terlibat dalam tanggung jawabnya, dengan indikasi pelanggaran etika dan perdata. Kesimpulan Penulis mencakup adanya penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan pembatalan akta dan pertanggungjawaban Notaris secara perdata, administratif, dan etika.

Saran yang diberikan mencakup perlunya Notaris berperan netral, mengedepankan kehati-hatian, serta memberikan penyuluhan hukum kepada pihak terkait. Lebih lanjut, Penulis menyarankan Mahkamah Agung memberikan instruksi tegas mengenai larangan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian.

Sementara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017, ditekankan bahwa kontrak harus didasarkan pada kata sepakat yang bebas dari cacat kehendak. Cacat kehendak, termasuk penyalahgunaan keadaan, dapat menyebabkan batalnya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian. Mahkamah Agung mengakui doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembatalan akta, dan fakta yang muncul selama persidangan menjadi landasan untuk menyatakan perbuatan tersebut melawan hukum. Selain itu, Putusan Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa sistem pembuktian pada hukum perdata menuntut seluruh alat bukti yang diajukan pada persidangan untuk mencapai kebenaran.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017, hakim melakukan analisis untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Berikut adalah poin-poin analisis hakim:

1. Kata Sepakat yang Tidak Bebas: I Rantuk, sebagai Pihak Penjual, membuat perjanjian dalam keadaan sakit-sakitan dan dalam perawatan pembeli. Pembeli mengalihkannya dengan melakukan perjanjian jual beli, menjadikan I Rantuk tidak independen dan tanpa kebebasan bertindak.
2. Kedudukan yang Disalahgunakan: Pihak pembeli, secara psikologis dan kejiwaan, memiliki kedudukan yang lebih dominan, sementara I Rantuk berada dalam kondisi tua dan sakit.
3. Nilai yang Tidak Seimbang: Terdapat ketimpangan pengetahuan dan kelemahan fisik pada I Rantuk sebagai penjual, sehingga pembeli memiliki keunggulan dan I Rantuk tidak memiliki kebebasan bertindak.
4. Bertolak dari Moralitas: Perjanjian pengikatan jual beli dibuat saat I Rantuk tua dan sakit, dalam perawatan pembeli, yang dianggap melanggar moralitas dan menyebabkan cacat hukum pada perjanjian.

Dalam penentuan keberlakuan perjanjian, hakim mengacu pada asas persamaan hukum dan keseimbangan antara pihak yang melakukan perjanjian. Hakim menyimpulkan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, dengan pihak pembeli memiliki keunggulan psikologis, fisik, dan ekonomi. Oleh karena itu, perjanjian tersebut dianggap tidak sah karena dibuat tanpa kebebasan kehendak dan di bawah tekanan pihak lain.

Konsekuensinya, perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal demi hukum, sehingga hubungan hukum yang terbentuk dianggap tidak pernah ada. Penggugat harus mengembalikan objek sengketa kepada pihak pembeli dan membongkar bangunan yang didirikan, sementara pihak pembeli harus mengembalikan apa yang telah diterima dari penggugat.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017, perjanjian pengikatan jual beli dianggap melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan. Pasal 1320 KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian harus dibuat berdasarkan kebebasan berkehendak. Analisis hakim dalam Putusan tersebut dapat diringkas sebagai berikut:

1. Cacat Kehendak: Perjanjian tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdota karena tidak ada keseimbangan dalam persamaan hukum. I Rantuk sebagai penjual tidak memiliki kebebasan bertindak karena berada dalam kondisi tua, sakit, dan di bawah perawatan pembeli. Ketidakseimbangan ini menyebabkan cacat kehendak, di mana pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya.
2. Amar Putusan: Putusan menyatakan akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris I Made Puryatma cacat hukum dan batal demi hukum. Akibatnya, perbuatan hukum yang tertuang dalam akta tersebut juga ikut batal.
3. Tanggung Jawab Notaris dan PPAT: Meskipun notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak wajib meneliti kebenaran material pembuatan akta, mereka diharapkan berhati-hati dan melakukan pengecekan data secara seksama. Notaris diwajibkan melindungi kepentingan kedua belah pihak dalam aktanya.
4. Penerapan Penyalahgunaan Keadaan: Hakim diwajibkan bersikap hati-hati dan mempertimbangkan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam memutus suatu perkara perdata. Pembuktian yang diajukan harus berkaitan dengan keadaan yang terjadi.

5. Rekomendasi untuk Masyarakat: Masyarakat diingatkan untuk berhati-hati dalam membuat akta demi menghindari hal-hal yang merugikan. Penelitian dan pengembangan konsep penyalahgunaan keadaan oleh akademisi hukum juga diharapkan untuk menjadi responsif terhadap permasalahan perjanjian di masyarakat.

## **KESIMPULAN**

Bahwa Akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris, jika sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tetap sah dan mengikat para pihak. Namun, jika terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak, pengadilan dapat membatalkannya, asalkan dapat dibuktikan dalam proses peradilan. Dan Notaris memiliki tanggung jawab membuat akta autentik dengan jujur dan penuh ketelitian, sesuai peraturan perundang-undangan. Jika salah satu pihak menyalahgunakan keadaan dan pengadilan membatalkan akta, Notaris dapat diminta pertanggung jawaban atau tuntutan ganti rugi, asalkan terbukti adanya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta autentik tersebut.

## **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

## **DAFTAR REFERENSI**

- [1] Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta.
- [2] Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).
- [3] Aprilia Wulandari, “Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah,” *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022)
- [4] Danial R. Firdaus, “Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77 / PDT . G / 2020 /” 4 (2022).
- [5] Dwika, “Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum,” last modified 2018, <http://hukum.kompasiana.com>.
- [6] GHS Lumba Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Jakarta: Erlangga, 1999).
- [7] GHS Lumba Tobing, Peraturan Jabatan Notaris.
- [8] Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta (Bandung: CV Mandar Maju, 2011).
- [9] Hanifah Nuraini et al, “Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2020): 259–280.
- [10] Henry.P.Panggabean, “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda), Liberty” (Yogyakarta, 1992)
- [11] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu* (Bandung: Penerbit PRC, 2016).

- [12] R.Subekti and Cet.27 R.Tjiptosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), (Selanjutnya KUHPer).
- [13] R.Subekti and R.Tjiptosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- [14] R.Subekti and R.Tjiptosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- [15] Ronny Hanitjo, Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994).
- [16] Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Di Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 1979).
- [17] Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitangga, Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991).

**Perundangan**

- [1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- [2] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (burgerlijk wetboek) terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.
- [3] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris