

TANGGUNG JAWAB ATAS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS ATAS PERMINTAAN PARA PIHAK DAN AKIBAT HUKUMNYA

Oleh

Stefanus Dikchney Soleman¹, Irhamsyah², Refki Ridwan³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹stefanus.soleman@gmail.com, ²Irhamsahirham@gmail.com,

³refki_ridwan@yahoo.com

Article History:

Received: 09-02-2025

Revised: 16-02-2025

Accepted: 12-03-2025

Keywords:

Liability for Abuse of
Circumstances, Deed of
Sale and Purchase
Agreement, and Legal
Consequences

Abstract: *In the scientific field of notary law, especially legal agreements, almost some Notaries become involved in the court due to the abuse of circumstances when making an agreement based on an authentic deed at the will of the parties who come to the Notary. The abuse of the situation in question arises as a result of an unbalanced relationship between the parties, as one of which is the abuse of the state of the Notary deed in the Community, the existence of a sale and purchase binding agreement (PPJB) and other Notary deeds made on the basis of debts and receivables. As for the formulation of the problem in this study, what are the legal consequences and legal liability for the abuse of the existence of the deed of binding sale and purchase agreement made by the Notary at the will of the parties? The theories used in this study are the theory of legal consequences of R. Soeroso and the theory of legal responsibility of Hans Kelsen. The method used in this study is a type of normative juridical research, namely literature law research or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The research approach used is a legislative, conceptual, case, and analytical approach as well as a technique for collecting legal materials by identifying and inventorying positive legal rules, literature, books, journals, and other sources of legal materials. For legal material analysis techniques, it is carried out by grammatical and systematic legal interpretation as well as legal construction methods. As a result of the Abuse of the Condition of the Sale and Purchase Agreement Deed made by the Notary at the Desire of the Parties, the aggrieved parties can apply for the cancellation of the PPJB deed made by the Notary at the will of the parties and Legal Liability for the Abuse of the Condition of the PPJB Deed made by the Notary at the will of the Notary Parties can be asked for responsibility in the form of administrative liability, and civil liability*

PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Undang - Undang untuk membuat Akta otentik. Selain itu dalam membuat suatu akta yang otentik bagi kepentingan para pihak dengan, Notaris perlu memperhatikan ketentuan hukum sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Pentingnya hal tersebut dikarenakan notaris dalam membuat suatu akta berwenang penuh menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Kemudian adapun otentik atau otensitas dari suatu akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, Juncto Perubahan Undang - Undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014 selanjutnya dalam penelitian ini akan disebut (UUJN)

Selain diatur dalam ketentuan di atas, sifat otentik atau otensitas suatu akta yang dibuat oleh Notaris bersumber dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa "*suatu akta otentik ialah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang*". Dengan landasan hukum tersebut maka Notaris diangkat dan ditunjuk sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta otentik atau Autentik.

Sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, maka istilah autentik sangat melekat dengan kewenangan Notaris dalam membuat suatu Akta. Kewenangan dari Notaris dalam pembuatan akta otentik diatur dan tertuang di dalam Pasal 15 ayat 1 dan ayat 2 huruf f yang khusus mengatur pembuatan Akta yang berkaitan dengan Pertanahan. Selanjutnya sebagai salah satu bentuk kewenangan Notaris terkait pembuatan akta otentik di hadapan Notaris (*Akta partij*) atau akta. Selain itu dalam menjalankan kewenangannya, penting bagi Notaris memiliki penguasaan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan. Pentingnya penguasaan dari suatu keilmuan agar terhindar dari penyalahgunaan keadaan ketika membuat suatu perjanjian berdasarkan akta otentik para pihak yang datang menghadap ke Notaris.¹

Adapun penyalahgunaan yang dimaksud di atas adalah adanya keadaan yang menimbulkan ketidakpastian atau ketidakadilan yang terjadi sebagai akibat suatu hubungan yang tidak seimbang antara para pihak, maka hal itu disebut dengan *undue influence* (dimana adanya hubungan yang berat sebelah), yang meskipun penyalahgunaan keadaan sebagai faktor penyebab cacat kehendak dan ini belum diatur secara jelas dalam KUHPerdata. Namun terdapat doktrin hukum yang menjelaskan tentang penyalahgunaan keadaan ini dengan ajaran yang muncul dalam sistem hukum *Common law* di Inggris pada abad ke 15 dengan istilah *undue influence*.²

Selain itu konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat memohonkan pembatalannya (*Vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.³

1 Perubahan Kode Etik Notaris Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015 Yang Ditetapkan di Banten Pada Tanggal 30 Mei, Pasal 3 ayat 5 Kewajiban.

2 Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Misbruik van omstandigheden* Dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016, hlm 8.

3 Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana FH Universitas Islam Indonesia,

Penyalahgunaan keadaan sebagaimana dijelaskan di atas sering ditemukan di dalam masyarakat pada saat pembuatan perjanjian hutang piutang dengan jaminan suatu obyek atas tanah dan bangunan yang dibuat ke dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta Notaril lainnya yang dibuat atas dasar hutang piutang.

Hal yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna untuk kebutuhan para pihak dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan terhadap suatu obyek tanah dan bangunan bagi masyarakat Indonesia. Dikarenakan pada kenyataannya adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan suatu aset penting yang memiliki fungsi sosial, serta merupakan akar sosiokultural, sehingga sering terjadi konflik sengketa, maupun perselisihan terkait masalah pertanahan.⁴

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan cara jual beli dapat ditempuh dengan melakukan pengikatan perjanjian jual beli terlebih dahulu sebagai awal transaksi atas tanah. suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara penjual dan pembeli yang dibuat sebelum penandatanganan Akta Jual Beli.⁵ Selanjutnya perjanjian pengikatan jual beli dan kontrak dalam pandangan Herlien Budiono, berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga dapat dikategorikan dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakan perjanjian pokok.⁶

Oleh karena itu dalam penjelasan di atas ajaran penyalahgunaan keadaan ini sebaiknya hadir guna memastikan bahwa berbagai keunggulan para pihak, baik secara ekonomis maupun psikologis atas pihak lain tidak disalahgunakan, sehingga penerapan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian dapat diterapkan dengan sempurna. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu: ⁷

1. Adanya kesepakatan
2. Adanya kecakapan
3. Adanya pokok persoalan (hal tertentu).
4. Tidak merupakan sebab yang dilarang (cacat kehendak).

Sebagai data pendukung dalam penelitian ini yang dijadikan aspek hukum (*dassolen*) sesuai dengan penjelasan di atas dan menganalisa temuan hukum (*dassein*) berupa Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 69/Pdt.G/2019/Pn.Btl yang didasarkan pada hutang piutang yang kemudian menjadikan obyek Sertipikat atas tanah dan bangunan sebagai dasar jaminan ke dalam bentuk akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selanjutnya dengan beberapa putusan seperti putusan Nomor 2182 K/Pdt/2019. Kemudian Putusan Nomor 86/PDT/2021/PT MTR.

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Pengertian Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk

Jakarta, 2004, Hlm. 227.

4 Bernhard Limbong, *Opini Kebijakan Agraria*, Cet. 1, PT. Dharma Karsa Utama. Jakarta, , 2014, hlm.1

5 Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cet 4, Jakarta, 2014, hlm.360.

6 Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta Nomor 04, Volume. 04*, Desember 2017.

7 Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm. 123.

memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁸ Lebih lanjut, dalam teorinya Soeroso juga menjelaskan bahwa Akibat hukum yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Oleh karena itu teori akibat hukum yang diuraikan di atas selanjutnya akan dihubungkan dengan salah satu rumusan masalah yaitu penyalahgunaan keadaan perjanjian perikatan jual beli dan yang dibuat oleh notaris atas keinginan para pihak.

b. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Selanjutnya salah satu wilayah validitas hukum adalah individu atau personal, yaitu bahwa sanksi diberikan kepada individu pelaku atau disebut *deliquent*. Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum *liability*. Oleh karena itu seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan dengan hukum. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁹

Dengan adanya teori tanggungjawab hukum Hans Kelsen dan ketentuan perbuatan melawan hukum atas kesalahan yang dilakukan seseorang sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang dirugikan yang diatur pada KUHPerdara yang telah dijelaskan di atas dapat menjadi pisau analisa dalam menjawab permasalahan yang muncul terkait pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh Notaris atas Penyalahgunaan Keadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Atas Keinginan Para Pihak.

METODE PENELITIAN

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 digunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan analitis serta 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 gramatikal dan sistematis serta metode konstruksi hukum.

8 R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 296.

9 Jimly Asshiddiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hlm. 61.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Atas Keinginan Para Pihak.

Dalam hukum perdata, penyalahgunaan keadaan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris atas keinginan para pihak memiliki konsekuensi hukum yang serius. Penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta ini dapat menimbulkan akibat hukum yang beragam, terutama bagi pihak yang dirugikan.

Kasus hukum yang relevan dalam hal ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Btl, yang menguatkan bahwa Akta PPJB yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan. Dalam kasus tersebut, tergugat I terpaksa menyetujui PPJB karena keterbatasan ekonomi. Hakim menyatakan bahwa unsur penyalahgunaan keadaan dalam kasus ini adalah penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yang diperkuat oleh pendapat ahli Dr. H.P. Panggabean.

Analisis teori hukum dalam penyalahgunaan keadaan didasarkan pada teori akibat hukum Soeroso, yang menyatakan bahwa tindakan hukum yang dilakukan dengan penyalahgunaan keadaan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang lemah. KUHPerdata Pasal 1320 menetapkan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan.

Pada Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna, PPJB dan AJB yang dibuat oleh NA dan KA di hadapan Notaris/PPAT ST ternyata mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. Notaris dalam hal ini tidak membacakan isi akta di hadapan para pihak, sehingga terjadi perbedaan antara harga yang disepakati dengan harga yang tercantum dalam AJB. Akibatnya, sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek perjanjian sudah beralih tanpa sepengetahuan NA dan telah dijadikan agunan di bank. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan Notaris telah melanggar asas kehati-hatian dalam pembuatan akta.

Regulasi yang mengatur tindakan Notaris dalam pembuatan akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa akta otentik harus dibuat sesuai dengan bentuk yang ditentukan undang-undang dan di hadapan pejabat yang berwenang. Jika Notaris tidak menjalankan tugasnya dengan benar, maka akta yang dibuat dapat kehilangan keabsahannya dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr yang diperkuat dengan Putusan Banding Nomor 86/PDT/2021/PT MTR, penyalahgunaan keadaan terjadi ketika para penggugat tanpa sadar menandatangani surat kuasa menjual dan akta perikatan jual beli, yang pada awalnya mereka anggap sebagai perjanjian gadai. Dalam kasus ini, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan tergugat merupakan penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan ekonomi dan psikologis, yang menyebabkan penggugat terpaksa menandatangani akta tanpa pemahaman yang jelas.

Dari sudut pandang regulasi, KUHPerdata Pasal 1321 menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan tidak memiliki kekuatan hukum. Selain itu, Pasal 1328 KUHPerdata menegaskan bahwa penipuan dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian jika terbukti bahwa salah satu pihak telah menggunakan tipu muslihat untuk memperoleh keuntungan dari pihak lain.

Dalam perspektif asas hukum, penyalahgunaan keadaan bertentangan dengan asas

kebebasan berkontrak, yang menyatakan bahwa perjanjian harus dibuat berdasarkan kehendak yang bebas dari para pihak. Selain itu, asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mewajibkan agar perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Jika terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan, maka asas itikad baik tidak terpenuhi dan perjanjian dapat dibatalkan.

Dari kasus-kasus yang diangkat, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dalam PPJB adalah:

1. Akta PPJB dapat dibatalkan jika terbukti ada unsur penyalahgunaan keadaan.
2. Notaris yang terlibat dapat dituntut secara perdata jika terbukti melanggar asas kehati-hatian dalam pembuatan akta.
3. Para pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.
4. Akta otentik yang terbukti dibuat dengan penyalahgunaan keadaan dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Sehingga penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan Akta PPJB yang dilakukan oleh Notaris atas keinginan para pihak merupakan bentuk cacat hukum yang dapat mengakibatkan perjanjian menjadi tidak sah. Dalam beberapa putusan pengadilan yang telah dikaji, penyalahgunaan keadaan sering kali dikaitkan dengan keunggulan ekonomi atau psikologis yang menyebabkan pihak yang lebih lemah berada dalam posisi yang tidak menguntungkan. Oleh karena itu, penerapan asas kehati-hatian oleh Notaris menjadi sangat penting dalam pembuatan akta untuk menghindari penyalahgunaan keadaan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Analisis Pertanggungjawaban Hukum Penyalahgunaan Keadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Atas Keinginan Para Pihak

Notaris memiliki hubungan hukum keperdataan yang lahir dari undang-undang akibat perbuatan para pihak yang membuat akta di hadapannya. Hubungan hukum ini didasarkan pada tugas dan wewenang yang diberikan oleh undang-undang kepada Notaris untuk membuat akta autentik. Dalam konstruksi pertanggungjawaban perdata, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut.

Pasal 1366 KUHPerdara menegaskan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaiannya. Artinya, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum apabila terbukti melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya. Dalam hal ini, pendekatan teori tanggung jawab hukum dari Hans Kelsen digunakan untuk menganalisis pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan.

Menurut Hans Kelsen, pertanggungjawaban hukum berkaitan erat dengan konsep kewajiban hukum (liability), di mana seseorang dapat dikenakan sanksi atas tindakan yang melanggar hukum. Teori ini sejalan dengan Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara yang mengatur bahwa seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban jika perbuatannya menyebabkan kerugian bagi orang lain, baik disengaja maupun karena kelalaian.

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, terdapat tiga jenis pertanggungjawaban hukum dalam KUHPerdara, yaitu: (1) tanggung jawab dengan unsur kesalahan (Pasal 1365 KUHPerdara), (2) tanggung jawab karena kelalaian (Pasal 1366 KUHPerdara), dan (3) tanggung jawab mutlak tanpa kesalahan (Pasal 1367 KUHPerdara). Dalam kasus penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan unsur kesalahan atau kelalaian.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Btl, Hakim menyatakan bahwa Akta PPJB antara Penggugat dan Tergugat I dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan, di mana Tergugat I terpaksa menyetujui PPJB karena keterbatasan ekonomi. Penyalahgunaan keadaan dalam kasus ini terjadi karena adanya keunggulan ekonomi dari pihak Penggugat, yang menyebabkan Tergugat I berada dalam posisi yang lemah.

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna juga menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam proses PPJB yang didasarkan pada hutang piutang. Dalam kasus ini, PPJB dan AJB yang dibuat oleh NA dan KA di hadapan Notaris/PPAT ST merupakan hasil dari kehendak yang tidak bebas, di mana salah satu pihak merasa terpaksa untuk menandatangani perjanjian.

Selain itu, dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr yang dikuatkan dengan Putusan Banding Nomor 86/PDT/2021/PT MTR, ditemukan bahwa perjanjian gadai yang dibuat oleh para penggugat ternyata telah diubah menjadi surat kuasa menjual dan akta perikatan jual beli tanpa sepengetahuan mereka. Hakim dalam kasus ini menegaskan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat.

Dalam kaitannya dengan tanggung jawab Notaris, penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta autentik dapat menyebabkan Notaris digugat atas dasar perbuatan melawan hukum. Notaris, meskipun tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil dalam akta, tetap harus memastikan kebenaran formil dari pernyataan para pihak yang hadir.

Notaris wajib menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo UUJNP No. 2 Tahun 2014. Pasal ini mengatur bahwa Notaris harus bertindak jujur, saksama, dan tidak berpihak. Jika Notaris melanggar ketentuan ini, maka akta yang dibuatnya dapat kehilangan keotentikannya dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Dalam kasus penyalahgunaan keadaan, Notaris juga wajib membaca dan menjelaskan isi akta sebelum ditandatangani oleh para pihak. Jika Notaris tidak menjalankan kewajiban ini, maka dapat dianggap lalai dan dapat digugat secara perdata oleh pihak yang dirugikan.

Selain itu, apabila Notaris mengetahui bahwa salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap atau tidak memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian, maka Notaris wajib menolak untuk membuat akta tersebut. Jika Notaris tetap membuat akta dalam kondisi demikian, maka ia dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi perdata.

Dalam aspek regulasi, UUJN No. 30 Tahun 2004 Jo UUJNP No. 2 Tahun 2014 mengatur berbagai sanksi bagi Notaris yang melanggar kewajibannya. Sanksi ini dapat berupa peringatan tertulis, skorsing, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap. Pasal 16 angka 9, 38, 39, 40, 44 ayat (4), dan 48 ayat (3) dalam UUJN mengatur sanksi bagi Notaris yang melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta.

Jika akta yang dibuat Notaris terbukti cacat hukum akibat penyalahgunaan keadaan, maka para pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan pembatalan akta ke pengadilan. Hakim dalam hal ini akan menilai apakah gugatan pembatalan tersebut layak diterima berdasarkan bukti yang diajukan.

Dalam hal Notaris terbukti bersalah, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang diderita. Pasal 1365 KUHPerdata menjadi dasar hukum bagi pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut ganti rugi akibat tindakan Notaris yang tidak berhati-hati.

Pertanggungjawaban Notaris dalam kasus penyalahgunaan keadaan juga mencakup aspek tanggung jawab administratif, yang dapat dikenakan oleh Majelis Pengawas Notaris jika terbukti terjadi pelanggaran kode etik dalam pembuatan akta. Jika pelanggaran Notaris terbukti berdampak luas, maka dapat dikenakan sanksi lebih berat, termasuk pencabutan izin praktik.

Dari berbagai putusan pengadilan yang dikaji, dapat disimpulkan bahwa penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta PPJB yang dibuat oleh Notaris atas keinginan para pihak dapat berakibat pada degradasi keautentikan akta tersebut. Jika akta terbukti dibuat dengan penyalahgunaan keadaan, maka dapat dianggap batal demi hukum dan para pihak yang dirugikan berhak atas kompensasi.

Dengan demikian, Notaris yang berwenang membuat akta autentik harus menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan kehati-hatian. Jika terjadi penyalahgunaan keadaan, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif maupun perdata. Oleh karena itu, setiap Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak para pihak tanpa adanya unsur penyalahgunaan keadaan.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Atas Keinginan Para Pihak maka para pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan terhadap Penyalahgunaan Keadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris atas keinginan para pihak sehingga Akta yang tadinya autentik turun atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan bagi para pihak.
2. Pertanggungjawaban Hukum Penyalahgunaan Keadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Atas Keinginan Para Pihak maka dilihat dari tanggung jawab hukumnya Notaris tersebut dapat diminta pertanggung jawaban hukum atas penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta PPJB yang dibuat olehnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agus Pandoman, Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017.
- [2] Ahmad Miru, Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

- [3] Ahmad Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Rajawali Press, Jakarta, 2011).
- [4] Aprilia Wulandari, Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2022.
- [5] Ardila Fitri, Pembuatan Akta di Hadapan Notaris yang Didasari oleh Adanya Penyalahgunaan Keadaan, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022.
- [6] Bernhard Limbong, Opini Kebijakan Agraria, Cet. 1, PT. Dharma Karsa Utama. Jakarta, 2014.
- [7] C.s.t. Kansil, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006)
- [8] Danial R. Firdaus, Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022.
- [9] Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta Nomor 04, Volume. 04, Desember 2017.
- [10] Dona Berisa, Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian, Program Studi Magister Kenotaria tan, Fakutas hukum Indonesia, 2022.
- [11] Herlien Budiono, Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2008.
- [12] Jimlly Ashshiddiqie dan Ali Safaat, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Konstitusi Press, Jakarta, 2006.
- [13] Latifa Mustafida, Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam, Indonesia, 2017.
- [14] M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.
- [15] Miru Ahmadi, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- [16] Mr. C. Asser's, Handleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgerlijk Recht Verbintenissenrecht Deel II algemene Leer Der Overeenkomsten Negende Druk, terjemahan, Rachmad Setiawan, Hukum Perikatan Ajaan Umum Perjanjian, Cetakan I (bandung: Yrama Widya, 2020).
- [17] Ph. Visser't Hoft, Penemuan Hukum (Judul Asli: Rechtvindig, Penerjemah B. Arief Shidarta), Laboratorium Hukum FH Universitas Parahiyangan, Bandung, 2001.
- [18] R Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- [19] Rendy Saputra, Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Misbruik van omstandigheden Dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016.
- [20] Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama.
- [21] Ridwan Khairandy, Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Program Pascasarjana

FH Universitas Islam Indonesia, Jakarta, 2004.

- [22] Ronald A. Anderson, Business Law Cincinnati, Ohio: South-Western Publishing Co, 1987, hlm. 186. Dikutip dalam Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), Yogyakarta: FH UII Press, 2014.
- [23] Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Cetakan 6, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009).
- [24] Suharnoko, Hukum Perjanjian, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- [25] Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Cet 4, Jakarta, 2014.

Perundang-undangan

- [26] Undang-Undang Dasar 1945 (Amandemen)
- [27] Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
- [28] Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, Juncto Perubahan Undang - Undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014
- [29] Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Tahun 2015