

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI SEBAGAI AKTA AUTENTIK YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS DENGAN ADANYA PENYALAHGUNAAN
KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)**

***VALIDITY OF THE SALE AND PURCHASE DEED AS AN AUTHENTIC
DEED MADE BY A NOTARY IN THE EVENT OF ABUSE OF
CIRCUMSTANCES (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)***

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia

Universitas Airlangga

Korespondensi Penulis: cintya.glady.amanda-2024@fh.unair.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Amanda, Cintya Glady, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia. *Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji aspek penyalahgunaan keadaan pembuatan akta autentik oleh Notaris dalam Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. Penelitian ini memberikan pemahaman mengenai kerangka hukum yang diperlukan untuk melindungi pihak-pihak rentan dalam perjanjian kontrak dan menyarankan langkah-langkah untuk mencegah kejadian serupa di masa depan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Kesimpulannya yaitu akta jual beli yang dibuat oleh Notaris dengan adanya penyalahgunaan keadaan dianggap tidak sah, dan para pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk mengajukan pembatalan akta jual beli tersebut. Seharusnya ketika membentuk akta autentik wajib dipastikan terlebih dahulu terkait latar belakang terjadinya hubungan jual beli tersebut beserta objeknya.

Kata Kunci: Akta Autentik, Langkah Hukum, Notaris, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), Perjanjian Jual Beli.

ABSTRACT

This study examines the aspect of abuse of circumstances in making authentic deeds by Notaries in Decision Number 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. This study provides an understanding of the legal framework needed to protect vulnerable parties in contract agreements and suggests steps to prevent similar incidents in the future. This study uses a normative legal method. The conclusion is that the deed of sale and purchase made by a Notary with abuse of circumstances is considered invalid, and the injured parties can file a lawsuit with the District Court to file for cancellation of the deed of sale and purchase. When forming an authentic deed, it should be ensured in advance regarding the background of the sale and purchase relationship and its object.

Keywords: *Authentic Deed, Legal Steps, Notary, Abuse of Circumstances (Misbruik van Omstandigheden), Sale and Purchase Agreement.*

A. PENDAHULUAN

Dalam perspektif filosofis, hukum berfungsi sebagai instrumen keadilan yang menjunjung tinggi nilai-nilai moral, etika, dan perlindungan terhadap martabat manusia. Salah satu prinsip fundamental dalam filsafat hukum adalah kehendak bebas sebagai dasar sahnya suatu perjanjian. Ketika salah satu pihak dalam transaksi hukum, seperti jual beli, berada dalam keadaan tertekan, tergantung, atau tidak seimbang secara psikologis maupun ekonomi, maka kemurnian kehendaknya dipertanyakan. Konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) muncul sebagai wujud perlindungan hukum terhadap pihak yang lemah, agar hukum tidak menjadi alat legitimasi bagi dominasi dan ketidakadilan.

Secara yuridis, akta jual beli yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kekuatan pembuktian penuh terhadap isi dan fakta yang diterangkan di dalamnya. Namun, keabsahan substansi akta autentik tersebut tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan, maka unsur “sepakat” dapat dianggap cacat secara hukum, sehingga berdampak pada keabsahan akta tersebut meskipun bentuk formalnya telah memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik. Dengan demikian, notaris sebagai pejabat umum tidak hanya bertanggung jawab terhadap aspek formalitas administratif, tetapi juga dituntut untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung unsur pemaksaan, penipuan, atau ketidakseimbangan yang melanggar asas keadilan. Dalam konteks ini, penting untuk meninjau ulang posisi akta autentik dalam transaksi jual beli apabila terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan yang dapat menggugurkan keabsahan perjanjian secara materiel.

Judex Set Lex Laguens artinya hakim merupakan hukum yang berbicara. Pada Putusan hakim Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, para pihak terkait antara Agus Susanto (Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Penggugat II) melawan Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I), Notaris Marina Soewana (Tergugat II),

Notaris Sastriany Josoprawiro (Tergugat III), dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (Turut Tergugat I), menggambarkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta autentik oleh Notaris. Pada mulanya terjadi hubungan hukum hutang piutang sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang dilandasi dengan Akta Pengakuan Hutang No. 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan Tergugat II. Lalu dibuat juga surat penyerahan barang jaminan yang dilegalisasi oleh Notaris tercatat No. 68/L/2006 tanggal 3 Oktober 2006 dengan batas waktu pinjaman yaitu selama 2 (dua) bulan, dengan jaminan awal berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Para Penggugat (obyek gugatan I) yang akan diserahkan kepada Tergugat I jika Para Penggugat melunasi hutang lebih dari 2 (dua) bulan. Karena Para Penggugat belum melunasi hutangnya dalam jangka waktu 2 (dua) bulan, maka objek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp 1.000.000.000, - (satu miliar rupiah) tersebut telah berpindah kepemilikan kepada Tergugat I. Kemudian ditemukan fakta baru bahwa Tergugat I telah merencanakan itikad tidak baiknya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi Para Penggugat yang terpuruk.

Faktanya yaitu bukan hanya objek barang jaminan hutang berupa 4 (empat) buah perhiasan saja yang diinginkan oleh Tergugat I, tetapi juga harta berupa tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Para Penggugat yang terdaftar atas nama Penggugat II (obyek gugatan II). Obyek gugatan II tersebut ternyata telah dialihkan kepemilikannya secara tidak sah dengan cara membuat penyelundupan hukum seolah olah telah terjadi peralihan berupa jual beli, dimana dalam kondisi yang tertekan Para Penggugat diminta untuk menandatangani akta notariil jual beli tersebut. Baik akta pengakuan hutang dan akta pengikatan jual beli yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual yang disusun oleh Tergugat II atas keinginan Tergugat I yang dibuat bersamaan pada hari, tanggal, dan tahun yang sama yaitu Selasa, 03 Oktober 2006 dengan penulisan waktu saja yang berbeda. Tidak dimungkinkan untuk sebuah akta pengakuan hutang yang telah terdapat jaminan hutang dan telah ditandatangani oleh para pihak, setelahnya masih ditandatangani juga akta pengikatan jual beli dengan objek diluar jaminan hutang yang merupakan satu- satunya tempat tinggal Para Penggugat.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Kejanggalan lainnya yaitu Para Penggugat setelah menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang ditandatangani secara bersama-sama dengan menerima uang pinjaman sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), oleh Tergugat I langsung dipotong bunga senilai Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Para Penggugat hanya menerima uang sebesar Rp 1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), padahal sesuai dengan Pasal 2 Akta Pengakuan hutang No. 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan Tergugat II menyatakan: "Atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga". Bahwa pada pertengahan masa jangka waktu pembayaran hutang piutang tersebut kondisi keuangan Para Penggugat sedang mengalami kesulitan namun Para Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajiban membayar. Bukannya diberikan pengertian namun Tergugat I menekan PENGGUGAT untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB pada tanggal 11 Juli 2008 yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual, dan kemudian berdasarkan PPJB tersebut kemudian oleh TERGUGAT I dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat III.

Dalam pembuatan Akta jual Beli yang selanjutnya disebut AJB t, Tergugat I bertindak baik sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa mutlak dari Penggugat I dan sekaligus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua). Kemudian Tergugat I melakukan pengurusan di Turut Tergugat agar tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.621/ Petukangan Utara, dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No 3770 Petukangan Utara, atas nama Tergugat I. Bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan perjanjian hutang berubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli dengan dasar Kuasa Jual dari Penggugat I sebagaimana diuraikan sebelumnya. Sebagian dari hutang tersebut telah dibayar dan ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan yang berada di tangan Tergugat I maka hutang Para Penggugat tersebut berarti telah dibayar lebih dari setengahnya. Ketika ditambah dengan obyek gugatan II Tergugat I hanya memberi harga sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), yang mana setelah dilakukan pengecekan di kantor kelurahan

setempat harga per meter persegi tanah dan bangunan tersebut adalah senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas jutarupiah)/ m² sehingga nilai yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi tidak wajar dan dengan sengaja dibuat rendah, agar pokok hutang Para Penggugat menjadi tidak ada lebihnya lagi.

Adagium *Rebus sic stantibus* dapat diartikan bahwa perjanjian yang telah berlaku akan terganggu berlakunya jika terjadi perubahan keadaan yang fundamental,¹ sehingga jika dikaitkan dengan permasalahan terkait akta autentik yang dibuat dengan adanya penyalahgunaan keadaan maka dengan sendirinya pelaksanaan perjanjian tersebut akan terganggu. Akta autentik yang didalamnya memuat penyalahgunaan keadaan merupakan perbuatan hukum yang dilakukan salah satu pihak dengan bantuan Notaris, yang nantinya akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak terikat lainnya. Umumnya akibat hukum yang akan dirasakan oleh salah satu pihak merupakan hal-hal negatif yang akan menimbulkan kerugian baik materiil yang secara langsung dialami dan/atau immateriil yang berkaitan dengan kerugian atas manfaat yang seharusnya diperoleh. Permasalahan terkait pembuatan akta autentik oleh Notaris yang dilakukan karena adanya penyalahgunaan keadaan perlu dianalisis penyelesaian hukumnya agar kedepan dapat meminimalisir terjadinya kasus serupa yang merugikan salah satu pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Akibat Tidak dipenuhinya salah satu atau lebih syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* (BW), baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan menimbulkan akibat hukum.

Berangkat dari adanya permasalahan hukum tersebut menyebabkan hak-hak dari pihak yang dimanfaatkan keadaannya menjadi tercederai. Jika mengacu pada Pasal 1320 BW yang memuat bahwa suatu perjanjian sah jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu sepakat, cakap, objek tertentu, dan suatu sebab yang halal. Ketika persyaratan dalam Pasal 1320 BW tersebut terpenuhi, maka umumnya suatu perjanjian yang dibuat para pihak dianggap sah.

¹ Hoirullah, *Penerapan Asas Rebus Sic Stantibus dalam Keadaan Memaksa terhadap Suatu Perjanjian Bisnis dalam Keadaan Pandemi Covid-19 di Indonesia*, Bina mulia Hukum, Vol.11 (Desember 2022), p.105-115.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Padahal, berlakunya Pasal 1320 BW tidak terlepas dari keberadaan pasal 1321 BW, yang mana suatu perjanjian dapat dikatakan cacat kehendak jika didalamnya mengandung kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Penyalahgunaan keadaan umumnya disebabkan karena terjadinya salah satu atau lebih dari faktor-faktor yang disebutkan dalam Pasal 1321 BW. Pada faktanya, penyalahgunaan keadaan dalam suatu akta autentik dapat diajukan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan dalam hal penyalahgunaan keadaan, sehingga timbul konsekuensi yuridis akibat penyalahgunaan tersebut yang menyebabkan pihak dirugikan dapat mengajukan upaya hukum, yakni upaya mengajukan gugatan pembatalan terhadap akta autentik. Pembatalan perjanjian merupakan keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Tujuan penelitian adalah guna mencari penyelesaian hukum terkait bagaimana keabsahan akta autentik yang dibuat atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan, serta terkait langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan akibat pemberlakuan akta autentik yang didalamnya mengandung penyalahgunaan keadaan.

Melalui pendekatan doktrinal, adanya alasan cacat kehendak yaitu doktrin penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan timbul karena suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa adanya penyalahgunaan keadaan, lalu pihak tersebut terpaksa membuat perjanjian dan perjanjian tersebut merugikan dirinya. Adanya konsekuensi yuridis dari penyalahgunaan keadaan tersebut, maka pihak yang merasa adanya penyalahgunaan keadaan tersebut dapat melakukan upaya hukum (*rechtsmiddel*) seperti mengajukan gugatan pembatalan perjanjian. Notaris pada dasarnya memiliki kewajiban untuk menjaga dan menjamin kepentingan pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan akta sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, salah satunya yaitu bahwa akta tersebut dibuat tidak dengan adanya penyalahgunaan keadaan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini ialah mengenai keabsahan akta autentik yang dibuat atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan, serta langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan akibat pemberlakuan akta autentik yang didalamnya mengandung penyalahgunaan keadaan.

B. PEMBAHASAN

Setiap negara berjalan mengikuti perkembangan zaman, yang tentunya memperlihatkan ciri khas masing-masing pada setiap zamannya. Negara yang merupakan wadah bagi manusia untuk tinggal dan melanjutkan kehidupannya, tentunya akan mempengaruhi manusia tersebut ketika menghadapi perubahan zaman. Sejatinya manusia akan mengikuti budaya di tempat mereka tinggal, yang mana dalam hal ini manusia akan mengikuti budaya dari negaranya itu sendiri. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa kehidupan manusia senantiasa diiringi oleh adanya perkembangan zaman yang menyebabkan perubahan dalam segala aspek kehidupannya. Manusia sebagai makhluk sosial yang memiliki akal budi dan pikiran tentunya tidak dapat menghindari terjadinya perkembangan yang menyebabkan perubahan tersebut.

Manusia yang tidak dapat menghindari perkembangan zaman, tentunya wajib mempersiapkan diri untuk menampung segala bentuk perubahan yang terjadi pada kehidupannya. Perkembangan zaman tentunya akan mengandung hal-hal positif, namun juga mengandung hal-hal negatif. Sebagai manusia yang diberikan akal budi dan pikiran, maka manusia diharapkan dapat memisahkan atau menyaring semua perubahan yang datang. Dibutuhkan ketelitian dan kecermatan dalam menyaring perubahan tersebut, sehingga hanya hal-hal positif yang masuk ke dalam kehidupan manusia. Untuk hal-hal negatif sudah sepatutnya untuk dijauhkan dari kehidupan manusia.

Suatu hal negatif tentunya akan mendatangkan dampak yang negatif juga, sehingga akan menimbulkan kemungkinan terjadinya kerugian. Sebaliknya yaitu suatu hal positif tentunya akan mendatangkan dampak yang positif, sehingga akan membawa kebaikan dan mewujudkan perkembangan ke arah yang lebih baik lagi.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Dengan memasukkan hal positif dalam kehidupan manusia, tentu akan memberi dampak baik bagi kehidupan manusia itu sendiri dan bagi negara tempat manusia itu tinggal. Ketika dampak positif tersebut telah dirasakan oleh manusia dan negara tempatnya tinggal, maka akan sangat mudah untuk mewujudkan *welfare state* atau negara kesejahteraan. Namun dalam berjalannya kehidupan yang namanya tantangan dan rintangan pasti terjadi meskipun hanya dalam skala kecil.

Ketika manusia mampu mengambil hal-hal positif dari perkembangan zaman, maka kebutuhan hidup manusia akan mengalami peningkatan. Suatu hal yang positif mengarah kepada datangnya hal-hal baru dalam kehidupan manusia, sehingga menyebabkan gaya hidup yang ingin mengikuti perkembangan positif tersebut. Salah satu perkembangan yang menyebabkan peningkatan kebutuhan hidup manusia yaitu dalam proses jual beli. Proses jual beli memang sudah ada sejak lama, namun terus mengalami perkembangan dari zaman ke zamannya. Perkembangan proses jual beli terjadi karena obyek jual beli tersebut semakin beragam bentuk dan jenisnya.

Proses jual beli di dalamnya menghubungkan antar pihak, sehingga dimungkinkan terjadinya itikad tidak baik yang dilakukan oleh para pihak tersebut. Karena proses jual beli terus mengalami perkembangan, dan dimungkinkan adanya itikad tidak baik dari para pihak, maka dibutuhkan perlindungan yang mampu menjaga agar hak-hak dari para pihak tetap terlindungi dan terpenuhi. Hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku hadir untuk memberikan perlindungan bagi para pihak dalam proses jual beli. Untuk memperkuat lagi maka proses jual beli tersebut harus dilandasi oleh adanya perjanjian jual beli yang dibentuk menjadi akta otentik oleh Notaris. Berikut prosedur yang harus dipenuhi agar jual beli tanah dinyatakan sah menurut hukum dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari:

- a. Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB: Diperlukannya pengecekan terkait keabsahan sertifikat bahwa tidak dalam sengketa, dijaminakan, atau dalam penyitaan. Pengecekan dapat dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional akan memberi informasi apakah sertifikat tersebut bersih atau dalam sengketa.² Pengecekan tersebut dapat dibantu melalui Notaris atau PPAT.

² Chintya Agnisya Putri, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Akta, Vol.5, No.1 (2018), p.267-274.

- b. Disetujui Semua Pihak: Jika penjual sudah menikah dan obyek yang akan dijual termasuk dalam harta bersama maka penjual harus melampirkan akta perkawinan.
- c. Penyelesaian Pajak: Penjual dan pembeli wajib menyelesaikan pembayaran pajak, penjual membayar PPh (Pajak Penghasilan) sementara pembeli membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).
- d. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB): Akta jual beli wajib dibacakan oleh PPAT serta dijelaskan mengenai isi dari akta tersebut kepada para penghadap yakni penjual dan pembeli bahwa mereka setuju mengenai isi akta tersebut.
- e. Proses Penyerahan Dokumen dan Balik Nama: PPh selesai di validasi dan BPHTB selesai di verifikasi, maka proses selanjutnya adalah penyerahan dokumen-dokumen dan proses balik nama di Kantor Pertanahan.³

Zaman sekarang keberadaan akta autentik yang dibentuk oleh Notaris dibutuhkan oleh masyarakat. Merujuk kepada Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memuat bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”. Kemudian pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memuat bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.⁴

Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga dituangkan atau dikecualikan terhadap pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁵

³ Widya Kristianti, *Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Menyalahgunakan Wewenang dalam Pembuatan Akta Otentik*, Jurnal Akta Notaris, Vol.1, No.2 (2022), p.157-170.

⁴ Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2018.

⁵ M. Holidi, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta*, Juridica, Vol.4, No.2 (2023), p.39-48.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi ketentuan yang berlaku baik dari segi bentuk maupun isinya.⁶ Timbul konsekuensi bahwa akta autentik memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang terkuat dan tersempurna. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.⁷ Oleh karena itu ketika terjadi permasalahan dalam proses jual beli tersebut, maka akta perjanjian jual beli yang merupakan akta autentik dapat digunakan sebagai alat bukti yang menguatkan posisi pihak yang dirugikan.

Bentuk tanggung jawab Notaris terhadap akta jual beli yang dibuatnya merupakan tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif. Tanggung jawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris pengganti, dan pejabat sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya bahkan ketika sudah tidak memegang protokol Notaris. Menurut Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, sanksi bagi Notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap syarat formil yang terkandung dalam suatu akta dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat karena persepsi tugas jabatan sebagai Notaris. Jika dikaitkan dengan teori tanggung jawab bahwa tanggung jawab yang dilaksanakan oleh Notaris merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan Notaris sebagai pejabat berwenang dalam menjalankan tugas dan kedudukannya, yaitu hak dan kewajiban yang ditetapkan berdasarkan Undang- Undang dan kode etik Notaris dalam menjalankan tugasnya.⁸

⁶ Nyoman Arya Kusuma Wardana, *Sanksi Bagi Notaris dalam Hal Terjadinya Pelanggaran Ketentuan Pembuatan Akta Autentik*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol.4, No.1 (2022), p.85-90.

⁷ Dhanang Widjawan, *Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, Journal of Law, Vol.2, No.1 (2021), p.28-42.

⁸ Anishya Yulia Anggraini, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS), Vol.5, No.4 (2023), p.2859-2873.

Notaris dalam membentuk akta autentik wajib mengacu kepada tata cara yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris guna memberi jaminan kepastian hukum, keterlibatan dan perlindungan hukum bagi masyarakat.⁹ Notaris merupakan wakil negara untuk membentuk akta autentik yang memberikan perlindungan dalam berjalannya proses jual beli, yaitu untuk mewujudkan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan dalam pembentukan akta autentik sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:

- a. Bagian Akta yang diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang pada intinya menerangkan bahwa setiap akta terdiri atas awal akta atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta. Ketentuan tersebut, kiranya menunjukkan bahwa dalam membuat akta Notaris kiranya harus memuat unsur-unsur sebagaimana di atur dalam Pasal 38 UU Jabatan Notaris.
- b. Syarat Kecakapan Para Penghadap yang diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu penghadap minimal berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, serta dikenal oleh Notaris atau telah diperkenalkan. Persoalan tersebut berkaitan dengan syarat kedua dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni berkaitan dengan kecakapan para pihak.
- c. Pembacaan Akta Notaris wajib mengacu kepada ketentuan Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang pada intinya wajib dibacakan oleh Notaris dan dihadiri paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi.
- d. Ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan Notaris, yang menunjukkan bahwa akta tersebut benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.¹⁰

⁹ Yenny Febriyanty, *Keberadaan Hukum Kenotariatan di Indonesia*, CV. Green Publisher Indonesia, Jakarta, 2023, p.29.

¹⁰ Rifandika Naufal Afif, *Akibat Hukum Bagi Notaris terhadap Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Akta Autentik*, Jurnal Ilmu Kenotariatan, Vol.5, No.1 (2024), p.45- 61.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pembentukan akta jual beli dilandasi dengan perjanjian jual beli yang dibentuk oleh para pihak yang saling terikat satu dengan lainnya. Dalam membentuk sebuah perjanjian, wajib mengacu kepada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW. Terdapat 4 (empat) unsur yang termuat dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenissen aan te gaan*);
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan
4. Suatu kausa yang diperbolehkan atau suatu sebab yang halal (*eene geoorloofde oorzaak*).

Untuk unsur pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, sedangkan unsur ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif. Produk akta yang dibuat oleh PPAT dapat berpotensi menimbulkan masalah apabila ditemukan terdapat penyimpangan mengenai syarat sah tersebut terhadap tata cara pembuatan akta PPAT yang menyangkut syarat formil maupun materiil. Tidak dipenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat obyektif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, akan menimbulkan akibat hukum. Adapun akibat-akibat tidak terpenuhinya syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*). Hal tersebut terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan
- b. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau kuasanya tidak diperbolehkan. Hal tersebut terkait dengan unsur obyektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.¹¹

¹¹ *Ibid.*, p.50.

Jika membahas terkait Pasal 1320 *BW*, maka harus melihat juga kepada Pasal 1321 *BW* yang mana suatu perjanjian dapat dikatakan cacat kehendak jika didalamnya mengandung kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*).¹² Berbicara terkait penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden atau undue influence*), memang tidak diatur secara eksplisit dalam *BW*. Namun umumnya terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden atau undue influence*) dipengaruhi oleh kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) sehingga perjanjian yang dibuat berdasarkan salah satu dari ketiga pengaruh tersebut, perjanjian dianggap tidak pernah ada.¹³ Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.¹⁴ Menurut kamus istilah hukum Fockema Andreae, penyalahgunaan keadaan merupakan penyalahgunaan keadaan darurat orang lain, ketidakberdayaannya, kelalaiannya, keadaan akalnya yang tidak sehat, atau ketiadaan pengalamannya dalam mengerjakan perbuatan hukum yang merugikan dirinya.¹⁵ Unsur penyalahgunaan keadaan merupakan alasan suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*Vernietigbaar*) karena merupakan faktor dari adanya cacat kehendak, yaitu lahir dari kondisi ketidakseimbangan para pihak yang dibingkai dengan kebebasan berkontrak. Belum terdapat pengaturan yang jelas terkait dengan penyalahgunaan keadaan dalam *BW*, tetapi ajarannya telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk faktor penyebab cacat kehendak.¹⁶ Yurisprudensi merupakan putusan hakim terdahulu yang memuat peraturan sendiri dan diakui untuk dijadikan dasar putusan oleh hakim yang lain dengan perkara yang sama di dalam pengadilan.¹⁷

¹² *Ibid.*

¹³ Jeanette Agire Medahalyusa, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan*, Notarius, Vol.16, No.2 (2023), p.631-647.

¹⁴ Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, No.1 (2020), p.80-106.

¹⁵ Fockema Andrae, *Kamus Istilah Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1983.

¹⁶ Evan Saputra Situmorang, *Akibat Hukum Terhadap Akta Autentik yang Dibuat dalam Keadaan Tidak Seimbang (Penyalahgunaan Keadaan) Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2319 K/Pdt/2015*, DOKTRINA: Journal of Law, Vol.6, No.1 (2023), p.13-35.

¹⁷ Theresia Ngutra, *Hukum dan Sumber-Sumber Hukum*, Jurnal Supremasi, Vol.11, No.2 (2016), p.193-211.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuak oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Belanda melalui *Nederland BW* telah mengadopsi doktrin penyalahgunaan keadaan, yaitu dalam Buku III Pasal 44 ayat (1) yang memuat “*Een rechtshandeling is vernietigbaar, wanneer zij door bedreiging, door bedrog of door misbruik van omstandigheden is tot stand gekomen*”. Jika diterjemahkan maka arti dari ayat tersebut yaitu “suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika ada ancaman, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan”. Nieuwenhuis berpendapat bahwa terdapat 4 (empat) syarat suatu tindakan termasuk sebagai penyalahgunaan keadaan yaitu sebagai berikut:¹⁸

- a. Keadaan-keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*): contohnya yaitu seperti dalam keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, kelainan jiwa, dan tidak berpengalaman;
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*): disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa pihak lain karena suatu keadaan istimewa ingin menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*): salah satu pihak tetap menutup perjanjian meskipun mengetahui atau seharusnya dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa dia seharusnya tidak melakukannya; dan
- d. Hubungan kausal (*causaal verband*): tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup dengan syarat yang sama.

Hendry R Cheeseman menyatakan bahwa ada tiga tolok ukur yang timbul untuk dapat diklasifikasikan bahwa telah adanya *unconscionability* atau *undue influence*, sebagai berikut:¹⁹

- a. Para pihak yang berkontrak pada posisi yang tidak seimbang, baik terhadap upaya untuk menegosiasikan penawaran maupun penerimaan.
- b. Pihak yang lebih kuat secara tidak rasional memanfaatkan kedudukannya untuk mendominasi dalam perjanjian yang didasarkan oleh tekanan serta ketidakseimbangan dari hak dan kewajiban.
- c. Pihak dengan kedudukan yang lebih lemah tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui perjanjian tersebut.

¹⁸ Setiawan, *Undue Influence Bovag Arrest li-Hr, 11 Januari 1957, Nj 1959 No. 37*, Varia Peradilan, No.14, 1958, p.87–88.

¹⁹ Adi Suliantoro, *Pencegahan Penyalahgunaan Keadaan atau Misbruik Van Omstandigheden atau Undue Influence dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Komunikasi Hukum, Vol.10, No.2 (2024), p.76-91.

J. Satrio, berpendapat bahwa terdapat 6 (enam) faktor yang dapat dianggap sebagai ciri dari penyalahgunaan keadaan, yaitu sebagai berikut:²⁰

- a. pada waktu menutup kontrak, satu di antara dua pihak ada dalam keadaan terhimpit;
- b. karena keadaan ekonomis, kesulitan keuangan yang mendesak;
- c. karena hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis pada satu di antara dua pihak seperti hubungan majikan dan buruh; orang tua atau wali dan anak belum dewasa;
- d. karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
- e. kontrak mengandung hubungan yang timpang (prestasi yang tak seimbang), pembebasan majikan dari risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh; dan
- f. kerugian yang sangat besar bagi satu di antara dua pihak.

Kemudian Van Dunne menjelaskan bahwa penyalahgunaan keadaan pada prinsipnya merupakan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain. Penyalahgunaan kesempatan ini dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) hal yaitu sebagai berikut:²¹

- a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu apabila satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan perjanjian, contohnya dalam beberapa kasus hubungan antara bank dengan nasabah.
- b. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan isteri, dokter dan pasien, pendeta dan jemaat. Dapat juga salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial, Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2014

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Berdasarkan definisi-definisi dan klasifikasi-klasifikasi dari doktrin penyalahgunaan keadaan sebagaimana dikemukakan oleh beberapa ahli sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa penyalahgunaan keadaan mengandung 2 (dua) unsur yaitu adanya kerugian yang diderita satu pihak dan adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada saat terjadinya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan dapat dipahami juga sebagai sebuah peristiwa yang terjadi ketika seseorang diminta bersepakat dengan pihak lain guna mengadakan kontrak atau perjanjian berdasarkan kondisi yang mau atau tidak mau mengharuskan seseorang tersebut mengambil risiko yang ada atau bahkan tidak ingin untuk ia sepakati.²²

Berkaca kepada yurisprudensi Putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020, hakim mengabulkan adanya pembatalan akta akibat penyalahgunaan keadaan dengan landasan pertimbangan yaitu Hakim berfokus menggunakan pertimbangan adanya penyalahgunaan ekonomi, Hakim menganalisis kondisi seseorang secara holistik terlebih dahulu, lalu Hakim melihat alasan sesungguhnya dibuatnya akta tersebut kemudian menganalisis klausul-klausul yang ada di dalam akta tersebut terkait. Adanya kondisi ekonomi yang terdesak mengakibatkan seseorang pada akhirnya dimanfaatkan, sehingga perjanjian tersebut dibentuk karena adanya penyalahgunaan keadaan sehingga hakim memutuskan untuk membatalkan akta tersebut. Oleh karena itu, kriteria adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta autentik yakni disebabkan adanya penyalahgunaan keadaan saat pembuatan akta dihadapan maupun oleh Notaris yaitu sebagai berikut:

- a. adanya keadaan-keadaan khusus, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, kelainan jiwa, dan tidak berpengalaman;
- b. adanya suatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena suatu keadaan istimewa ingin menutup suatu perjanjian;

²² Aini Nizarni Rangkuti, *Pembatalan Akta Notaris Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Omstandigheden) Studi Putusan Nomor 214/Pdt.G./2014/PN.Jkt Sel*, Jurnal Law of Deli Sumatera, Vol.1, No.1 (2021), p.58-67.

- c. adanya penyalahgunaan, salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun ia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;
- d. adanya hubungan kausal, artinya tanpa adanya penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup dengan syarat yang sama; dan
- e. adanya kerugian, pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan adanya kerugian yang disebabkan adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam hal permohonan pembatalan, pembuktian tersebut merupakan konsekuensi yuridis adanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian.

Yurisprudensi lainnya yang dapat dijadikan acuan yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 603 K/Pdt/2022, yaitu hakim mengabulkan dengan pertimbangan hukum karena adanya kondisi-kondisi lebih lemah secara ekonomi dan psikologi yang dimanfaatkan oleh pihak Tergugat, adanya keunggulan kondisi itu dimanfaatkan oleh pihak yang lebih unggul dalam membuat perjanjian sehingga memuat klausul-klausul yang tidak lazim, Penggugat dapat menguraikan hakikat asli dari perjanjian tersebut dengan didukung bukti-bukti terkait. Dalam menentukan suatu perbuatan hukum dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum harus memenuhi 4 syarat:

- a. Bertentangan terhadap kewajiban hukum pelaku;
- b. Bertentangan terhadap hak subjektif pihak lain;
- c. Bertentangan terhadap kesusilaan;
- d. Bertentangan terhadap kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Untuk dapat dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum tidak harus semua unsur terpenuhi, hak tersebut yang akan menjadi salah satu dasar dalam memutuskan suatu keadaan tergolong sebagai perbuatan melanggar hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 BW bahwa setiap pihak yang melakukan perbuatan melanggar hukum yang dalam kasus tersebut adalah penyalahgunaan keadaan harus dikenai pertanggungjawaban.²³

²³ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol.IV, No.1 (2016), p.64-78.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Mengacu kepada yurisprudensi sebagaimana telah diuraikan secara singkat sebelumnya maka perlu diketahui terkait keabsahan akta autentik yang dibentuk atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan, serta langkah-langkah hukum apa saja yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan akibat pemberlakuan akta autentik yang didalamnya mengandung penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan oleh karena itu dapat dijadikan dasar untuk alasan membatalkan suatu akta pengikatan jual beli dikarenakan terdapat gugatan pembatalan oleh pihak penggugat yang merasa telah dirugikan dengan berdasarkan bukti-bukti yang kuat untuk hakim menjatuhkan keputusan.²⁴ Untuk melihat keabsahan sebuah akta autentik selain melihat kepada proses pembentukan akta autentik oleh Notaris dengan mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, juga harus melihat isi dari perjanjian para pihak yang nantinya akan dibentuk menjadi akta autentik. Apabila akta yang dibuat oleh seorang Notaris tersebut diduga mengandung suatu cacat hukum, hal ini dapat menimbulkan suatu perselisihan atau sengketa terhadap kepemilikan obyek hukum yang tercantum di dalam akta tersebut.²⁵ Pada dasarnya sebuah perjanjian wajib memenuhi syarat-syarat subyektif dan syarat-syarat obyektif yang terdapat dalam Pasal 1320 BW, yang menyatakan bahwa untuk sahnya sebuah perjanjian maka perjanjian tersebut wajib mengandung unsur sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika terdapat salah satu atau lebih unsur dalam Pasal 1320 BW tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum. Pemenuhan keempat unsur tersebut penting sebagai penentu awal keabsahan perjanjian. Hal tersebut harus dipenuhi sebagai wujud agar akta autentik dapat dijadikan bukti yang mengikat dan sempurna bagi mereka yang telah sepakat terhadap isi perjanjian sesuai Pasal 1870 BW.²⁶

Jika dikaitkan dengan kasus yang diangkat dalam pembahasan ini, unsur sepakat dalam Pasal 1320 BW tidak terpenuhi sehingga menyebabkan perjanjian antara pihak yang berperkara tidak dianggap memenuhi sahnya perjanjian.

²⁴ Aini Nizarni Rangkuti, *Op.Cit*, p.66.

²⁵ R. P. Suryandari, *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*, NOTARIUS, Vol.13, No.19 (2020), p.819-837.

²⁶ Kuni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*, Lex Renaissance, Vol.2, No.1 (2017), p.147-161.

Pada kasus yang terjadi pihak yang dirugikan yaitu Penggugat I dan Penggugat II karena harta berupa tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Para Penggugat yang terdaftar atas nama Penggugat II (obyek gugatan II) telah dialihkan kepemilikannya secara tidak sah dengan cara membuat penyelundupan hukum seolah olah telah terjadi peralihan berupa jual beli, yang mana dalam kondisi yang tertekan Para Penggugat diminta untuk menandatangani akta notariil jual beli tersebut. Kepemilikan hak atas tanah merupakan faktor terpenting untuk mendapatkan perlindungan hukum, yang dibuktikan dengan dokumen alat bukti hak yang disebut sertifikat hak atas tanah.²⁷ Ketika sertifikat tersebut dipindahkan dengan cara yang tidak benar, maka hal tersebut akan mempengaruhi kepemilikan atas tanah tersebut. Meskipun dikatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II menandatangani akta notariil jual beli terhadap obyek gugatan II, maka kesepakatan yang terjadi dikarenakan pihak Penggugat I dan Penggugat II berada dalam posisi ditekan oleh para Tergugat. Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja menjelaskan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu keberadaan kehendak bebas dalam menentukan persetujuan di antara para pihak.²⁸ Maka dari itu kesepakatan yang terjadi antara para Penggugat dengan para Tergugat tidak dapat diartikan sebagai kesepakatan yang murni karena terdapat kondisi tertekan. Perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli setelah mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan dan dengan harga yang harus dibayar.²⁹

Karena kesepakatan untuk menandatangani akta notariil oleh Penggugat I dan Penggugat II dilakukan karena tekanan sehingga sebenarnya bukan kehendak sesungguhnya dari para Penggugat, maka perjanjian itu telah sepatutnya dianggap cacat secara subyektif karena terdapat permasalahan pada unsur kesepakatan. Cacat secara subjektif dapat menyebabkan akta tidaklah terbentuk secara sempurna karena adanya cacat kehendak dalam bentuk penyalahgunaan keadaan.

²⁷ Ana Silviana, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindehan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah*, Law Development and Justice Review, Vol.3, No.2 (2020), p.191-195.

²⁸ Bagas Febrianto, *Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perkara Jual Beli dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)*, Lex Patrimonium, Vol.2, No.2 (2023), p.1-16.

²⁹ Imam Surya Saputra, *Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan pada Perjanjian Jual Beli Tanah di Banda Aceh*, Jurnal IUS, Vol.2, No.2 (2020), p.283-301.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuak oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Keadaan ini terjadi bilamana seseorang yang telah melakukan perbuatan hukum padahal kehendaknya tidak terbentuk secara sempurna.³⁰ Jika melihat kepada Pasal 1320 BW maka harus melihat juga kepada Pasal 1321 BW yang mana suatu perjanjian dapat dikatakan cacat kehendak jika didalamnya mengandung kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*).³¹ Pasal 1321 BW menjelaskan lebih lanjut bahwa perjanjian dapat dinyatakan cacat kehendak jika mengandung unsur yang telah disebutkan di dalamnya. Jika dikaitkan dengan kasus yang diangkat dalam pembahasan ini, maka terdapat unsur paksaan dalam pembentukan akta autentik perjanjian jual beli terhadap objek sengketa II. Unsur paksaan yang dilakukan oleh para Tergugat menyebabkan para Penggugat berada dalam kondisi tertekan secara fisik dan batin, sehingga pada akhirnya secara terpaksa para Penggugat sepakat untuk menandatangani akta notariil perjanjian jual beli objek sengketa II tersebut.

Berdasarkan pengertian tersebut maka terlihat adanya itikad tidak baik dari para Tergugat ketika menyalahgunakan keadaan para Penggugat yang pada saat itu berada dalam posisi lemah. Oleh karena pada kasus yang diangkat dalam pembahasan ini tidak memenuhi salah satu syarat subyektif sahnyanya perjanjian yaitu kesepakatan serta terdapat cacat kehendak yaitu berupa paksaan, maka konsekuensi atau akibat hukum terhadap akta autentik perjanjian jual beli yang dibentuk dapat dibatalkan karena akta autentik yang dibuat atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan tidak memiliki keabsahan atau dianggap tidak sah.³² Akibat hukum terhadap pembatalan akta autentik bagi pihak yang beritikad baik yakni, terdapat kerugian dalam bentuk materiil maupun immateriil. Begitu juga bagi pihak ketiga lainnya termasuk PPAT akan mengalami kerugian dari adanya cacat akta akibat penyalahgunaan keadaan.³³

³⁰ Danial Rizky Firdaus, *Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Pengadilan Surabaya Nomor 77/PDT.G/2020/PN.SBY*, Indonesian Notary, Vol.4, No.12 (2022), p.248-249.

³¹ Aprilia Wulandari, *Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Officium Notarium, Vol.2, No.2 (2022), p.268- 276.

³² Arnaz Adiguna Kuntadi, *Analisis Mengenai Keabsahan Akta Otentik yang Dibuak Tidak Berdasarkan Kehendak Pihak Didalamnya (Studi Putusan No.621/Pdt.G/2019/PN.Sgr)*, AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol.5, No.2 (2023), p.2455-2470.

³³ Yovita Christian Assikin, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Vol.3, No.1 (2019), p.80-97.

Para pihak yang mengalami kerugian akibat pemberlakuan akta autentik yang didalamnya mengandung penyalahgunaan keadaan dapat menempuh langkah-langkah hukum yang telah disediakan. Sebelum menempuh langkah hukum, pihak yang dirugikan tersebut dapat menempuh jalur damai terlebih dahulu. Jalur damai yang ditempuh mulanya dapat dilakukan dengan melakukan perundingan antar pihak terkait penyelesaian permasalahan. Jalur damai diluar pengadilan tersebut bertujuan agar hak-hak pihak yang dirugikan tersebut dapat dipulihkan.

Jika dikaitkan dengan kasus di atas maka para Penggugat dan para Tergugat dapat menempuh jalur damai, yaitu dengan para Tergugat dengan kesadaran diri sendiri membatalkan akta perjanjian jual beli yang telah dibentuk dengan penyalahgunaan keadaan tersebut. Jika penyelesaian secara damai tidak dapat terwujud, maka baru penyelesaian sengketa dilakukan melalui pengadilan dan dengan tata cara yang telah disediakan oleh pengadilan itu sendiri melalui hukum acara yang berlaku. Jika dikaitkan dengan kasus di atas maka para Penggugat yaitu pihak yang mengalami kerugian melakukan gugatan kepada para Tergugat. Dalam tata beracara di pengadilan juga dapat melalui beberapa tingkat penyelesaian, diantaranya yaitu tingkat pertama, banding, kasasi, dan upaya hukum terakhir yaitu peninjauan kembali. Tentunya dalam beracara di pengadilan akan dilakukan tindakan saling membuktikan antara para Penggugat dengan para Tergugat. Tujuan dari saling membuktikan yaitu untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil yang telah dikemukakan.³⁴

Dalam tujuan untuk memutus sengketa maka Hakim memiliki kewenangan untuk memberikan putusan seadil-adilnya. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan tujuannya juga sama-sama untuk memulihkan hak-hak dari pihak yang mengalami kerugian. Bedanya yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan akan membutuhkan biaya lebih dan waktu yang lebih lama jika dibandingkan dengan penyelesaian secara damai. Terkait dengan akta perjanjian jual beli yang dibentuk karena adanya penyalahgunaan keadaan maka oleh hakim, akta tersebut dapat dibatalkan. Hal itu terjadi karena perjanjian yang dibuat melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 *BW* unsur pertama,

³⁴ H. Enju, *Kekuatan Alat Bukti dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol.4, No.1 (2016), p.27-46.

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak antara lain karena paksaan dalam pembentukan perjanjian akan berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).³⁵

C. PENUTUP

Akta autentik yang didalamnya memuat penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) nantinya akan menimbulkan kerugian baik materiil dan/atau immateriil yang berkaitan dengan kerugian atas manfaat yang seharusnya diperoleh sehingga akan mempengaruhi keabsahan dari akta autentik tersebut. Penyalahgunaan keadaan dapat dijadikan dasar alasan untuk membatalkan suatu akta pengikatan jual beli dikarenakan terdapat gugatan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan berdasarkan bukti-bukti yang kuat untuk hakim menjatuhkan putusan. Arti pembatalan terhadap perjanjian tersebut merupakan keadaan yang menimbulkan akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Oleh karena itu perihal akta autentik perjanjian jual beli yang dibentuk dapat diajukan pembatalan ke pengadilan, karena akta autentik yang dibuat atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dianggap tidak sah. Langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan melihat pada penyelesaian kasus tersebut pada mulanya dilakukan dengan jalur damai, yaitu para penggugat menyelesaikan secara kekeluargaan dengan pihak tergugat.

Namun penyelesaian secara damai tidak membuahkan hasil, sehingga dilakukan penyelesaian sengketa dilakukan melalui pengadilan dan dengan tata cara yang telah disediakan oleh pengadilan itu sendiri melalui hukum acara yang berlaku. Oleh karena itu, Penggugat berhak mengajukan gugatan kepada para Tergugat karena merasa mengalami kerugian yang nantinya akan dibuktikan di pengadilan. Akibat hukum terhadap pembatalan akta autentik bagi pihak yang beritikad baik yakni, terdapat kerugian dalam bentuk materiil maupun immateriil, begitu juga bagi pihak ketiga lainnya termasuk PPAT.

³⁵ Hadi Marendra Muhammad, *Penyalahgunaan Keadaan Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai Penyelesaian Hutang, Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 24/Pdt.G/2019/Pn.Pti*, Indonesian Notary, Vol.2, No.19 (2020), p.234-251.

Akta perjanjian jual beli tersebut atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan maka oleh hakim dapat dibatalkan karena perjanjian yang dibuat melanggar syarat subjektif sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* unsur 1 dan 2, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak antara lain karena paksaan dalam pembentukan perjanjian yakni cacat secara subyektif karena terdapat permasalahan pada unsur kesepakatan akan berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Untuk ke depannya yaitu ketika membentuk akta autentik wajib dipastikan terlebih dahulu terkait latar belakang terjadinya hubungan jual beli tersebut beserta objeknya. Dengan memastikan sejak awal, maka hal tersebut merupakan langkah preventif untuk mencegah terjadinya kerugian bagi para pihak. Tentunya diperlukan itikad baik dari para pihak dan Notaris dalam membentuk sebuah perjanjian, agar perjanjian tersebut dibentuk dengan baik sesuai peraturan perundang-undangan seperti memenuhi persyaratan pada Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Anand, Ghansam. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. (Jakarta: Kencana Prenamedia Group).
- Andrae, Fockema. 1983. *Kamus Istilah Hukum*. (Jakarta: Binacipta).
- Febriyanty, Yenny. 2023. *Keberadaan Hukum Kenotariatan Di Indonesia*. (Jakarta: CV. Green Publisher Indonesia).
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. (Jakarta: Kencana).
- Satrio, J.. 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Publikasi

- Afif, Rifandika Naufal. *Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik*. Jurnal Ilmu Kenotariatan. Vol.5. No.1 (Mei 2024).
- Afifah, Kuni. *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya*. Lex Renaissance. Vol.2. No.1 (Mei 2017).
- Anggraini, Anishya Yulia. *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. Journal Of Education, Humaniora And Social Sciences (JEHS). Vol.5. No.4 (Mei 2023).
- Assikin, Yovita Christian. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad. Vol.3. No.1 (Desember 2019).
- Enju, H.. *Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia*. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi. Vol.4. No.1 (Juni 2016).
- Febrianto, Bagas. *Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkara Jual Beli Dengan Surat Di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn Dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)*. Lex Patrimonium. Vol.2. No.2 (November 2023).
- Firdaus, Danial Rizky. *Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Pengadilan Surabaya Nomor 77/PDT.G/2020/PN.SBY*. Indonesian Notary. Vol.4. No.12 (2022).
- Gaol, Selamat Lumban. *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol.11. No.1 (September 2020).
- Hoirullah. *Penerapan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Keadaan Memaksa Terhadap Suatu Perjanjian Bisnis Dalam Keadaan Pandemi Covid-19 Di Indonesia*. Bina Mulia Hukum. Vol.11. No.2 (Desember 2022).
- Holidi, M.. *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri Di Yogyakarta*. Juridica. Vol.4. No.2 (Mei 2023).

- Kristianti, Widya. *Pertanggungjawaban Hukum PPAT Yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik*. Jurnal Akta Notaris. Vol.1, No.2 (Desember 2022).
- Kuntadi, Arnaz Adiguna. *Analisis Mengenai Keabsahan Akta Otentik Yang Dibuat Tidak Berdasarkan Kehendak Pihak Didalamnya (Studi Putusan No.621/Pdt.G/2019/PN.Sgr)*. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam. Vol.5. No.2 (Desember 2023).
- Medahalyusa, Jeanette Agire. *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan*. Notarius. Vol.16. No.2 (Agustus 2023).
- Muhammad, Hadi Marendra. *Penyalahgunaan Keadaan Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang, Akta Kuasa Untuk Menjual, Dan Akta Perjanjian Pengosongan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 24/Pdt.G/2019/Pn.Pti*. Indonesian Notary. Vol.2. No.19 (2020).
- Ngutra, Theresia. *Hukum Dan Sumber-Sumber Hukum*. Jurnal Supremasi. Vol.11. No.2 (Oktober 2016).
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal IUS. Vol.4. No.1 (April 2016).
- Putri, Chintya Agnisya. *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Akta. Vol.5. No.1 (Maret 2018).
- Rangkuti, Aini Nizarni. *Pembatalan Akta Notaris Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Omstandigheden) Studi Putusan Nomor 214/Pdt.G./2014/PN.Jkt Sel*. Jurnal Law Of Deli Sumatera. Vol.1. No.1 (Desember 2021).
- Saputra, Imam Surya. *Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh*. Jurnal IUS. Vol.2. No.2 (Agustus 2020).
- Setiawan. *Undue Influence Bovag Arrest Ii-Hr, 11 Januari 1957, Nj 1959 No. 37*. Varia Peradilan. No.14 (1958).
- Silviana, Ana. *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*. Law Development And Justice Review. Vol.3. No.2 (November 2020).
- Situmorang, Evan Saputra. *Akibat Hukum Terhadap Akta Autentik Yang Dibuat Dalam Keadaan Tidak Seimbang (Penyalahgunaan Keadaan) Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2319 K/Pdt/2015*. DOKTRINA: Journal Of Law. Vol.6. No.1 (April 2023).
- Suliantoro, Adi. *Pencegahan Penyalahgunaan Keadaan Atau Misbruik Van Omstandigheden Atau Undue Influence Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. Jurnal Komunikasi Hukum. Vol.10. No.2 (Agustus 2024).
- Suryandari, R.P.. *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*. NOTARIUS. Vol.13. No.19 (2020).
- Wardana, Nyoman Arya Kusuma. *Sanksi Bagi Notaris Dalam Hal Terjadinya Pelanggaran Ketentuan Pembuatan Akta Autentik*. Jurnal Preferensi Hukum. Vol.4. No.1 (Maret 2022).

Cintya Glady Amanda, Amanda Adellia Desty dan Sherren Laurencia
Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)

Widjawan, Dhanang. *Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*. Journal Of Law. Vol.2. No.1 (Januari 2021).

Wulandari, Aprilia. *Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Officium Notarium. Vol.2. No.2 (Agustus 2022).

Sumber Hukum

Burgerlijk Wetboek (Lembar Negara Nomor 12 Tahun 1975).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.