

Analisis Mengenai Keabsahan Akta Otentik Yang Dibuat Tidak Berdasarkan Kehendak Pihak Didalamnya (Studi Putusan No.621/Pdt.G/2019/PN.Sgr)

Arnaz Adiguna Kuntadi¹, Flora Dianti²

¹ Universitas Indonesia, Indonesia; arnazadigunakuntadi@gmail.com

² Universitas Indonesia, Indonesia; flo_di@yahoo.com

Received: 27/09/2023

Revised: 19/11/2023

Accepted: 21/12/2023

Abstract

This research aims to determine the role of notary on creating Deed of Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) dan power of attorney to sell, it also analyze the validity of deeds that are made not based on the will of the party involved. This research uses the approach of case study and library research, which involves examining and collecting sources from journals, books and internet. The results of this research indicate that notary play an important role in creating authentic deeds, among the things that a notary must do is to provide legal counseling and act faithfully, honestly, diligently, independently, impartially, and to protect the interest of the parties involed, which stated on Article 15 Paragraph (2) letter (e) and Article 16 Paragraph (1) letter (a) of Law Number 2 Year 2014 concerning Amandments of Law Number 30 Year 2004 concerning Notary Position. The conclusion is that a deed that are made not based on the will of the parties, contain an elements of circumstances abuse (*misbruik van omstandigheden*), doesn't meet the requirements as stated in Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code can be invalidated in the court if it is proven to contain unlawful act.

Keywords

Notary Role; Validity of Deed; Contract Law

Corresponding Author:

Arnaz Adiguna Kuntadi

Universitas Indonesia, Indonesia; arnazadigunakuntadi@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Notaris merupakan profesi di bidang hukum terutama pemberian jasa pembuatan akta. Disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, selanjutnya disebut UUJN, "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".

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan perjanjian yang diwujudkan dalam bentuk akta notariil (autentik). Sebagai pejabat publik, notaris bertugas untuk memfasilitasi



kesepakatan antara para pihak yang kemudian dijadikan sebagai suatu akta perjanjian yang sah secara hukum. Dalam hal ini, notaris tidak memiliki kehendak atau keinginan pribadi dalam isi perjanjian tersebut, melainkan hanya bertindak sebagai pihak yang menghadapinya. Oleh karena itu, keabsahan dan kekuatan hukum dari akta notariil sangat tergantung pada keahlian dan integritas notaris yang bersangkutan. (Maria Yohesti dan Budi Santoso, 2023).

Keberadaan notaris juga tidak bisa dipisahkan dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya memiliki alat bukti yang kuat dalam setiap perbuatan hukum. Oleh karena itu, notaris diwajibkan menjalankan jabatannya dan tugasnya dengan baik dan benar kepada masyarakat. Hal ini hanya dapat tercapai apabila notaris berperilaku dan mengikuti apa yang telah diatur pada UUJN dan juga Kode Etik Notaris, yang dilengkapi dengan sanksi tegas apabila dilanggar. (Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun, 2017).

Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya dan dalam pembuatan akta autentik, seharusnya memperhatikan tatacara yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu pada Pasal 15 ayat (1) dan (2). Seperti diantaranya, notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, memberikan salinan akta kepada pihak yang menghadap atau berkepentingan dan melakukan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta yang bersangkutan.

Selain daripada itu, dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a), (d), (e) dan (m) (UUJN), seorang notaris juga diwajibkan untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, mengeluarkan salinan akta, memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan membacakan akta di hadapan penghadap yang dihadiri sedikitnya 2 (dua) orang saksi, dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Hal ini disebabkan, karena pada proses pembuatan suatu akta otentik, notaris bisa saja tidak teliti dan tidak memperhatikan tatacara sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang dengan baik dan saksama.

Seperti tidak melakukan penyuluhan hukum dengan baik dan benar tentang akta yang akan dibuat bersama dengan para pihak, tidak membacakan dengan seksama kepada para pihak tentang akta yang telah dibuatnya, tidak memberikan salinan copy akta dari akta yang telah selesai dibuatnya untuk para pihak, bahkan seorang notaris bisa saja tidak menjalankan jabatannya dalam pembuatan akta otentik dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga apabila notaris terbukti melanggar hal-hal tersebut sebagaimana disebutkan diatas, dapat berakibat cukup fatal terhadap akta yang dibuatnya, dimana

akta yang dibuatnya dan yang ditandatangani oleh para pihak bisa jadi tidak sesuai dengan apa yang benar-benar dikehendaki oleh para pihak atau salah satu pihak. Dan mengakibatkan kerugian yang besar terhadap pihak yang ada didalamnya..

Penelitian-penelitian sebelumnya yang digunakan dan terkait dengan penelitian ini diantaranya membahas mengenai penyuluhan hukum, seperti yang dilakukan oleh Yulfira Briliyanti Ramdani, Abdul Razak dan Muhammad Aswan. Kemudian ada juga yang membahas mengenai penyalahgunaan keadaan, yang dilakukan oleh Sharon Clarins, dan juga yang terakhir seperti mengenai penerapan asas-asas hukum perjanjian oleh Niru Anita Sinaga. Dapat dikatakan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya tersebut karena apabila penelitian tersebut membahas topiknya masing-masing. Dalam penelitian ini, pembahasan mengenai penyuluhan hukum, penyalahgunaan keadaan dan asas-asas hukum perjanjian tersebut dijadikan satu untuk menganalisis suatu permasalahan pada putusan dalam penelitian ini. Penelitian ini penting untuk dilakukan, untuk memberitahu dan menghibau kepada para pihak yang akan membuat suatu akta perjanjian utang piutang dengan notaris untuk lebih berhati-hati. Untuk mengungkapkan akta yang ingin dibuat dengan sebenar-benarnya. Selain itu, penelitian ini juga memberitahu kepada notaris untuk melakukan segala perbuatan akta dengan jujur, teliti, saksama dan tidak berpihak. Karena akta yang dibuat tidak sesuai dengan apa yang benar-benar dikehendaki para pihak dan terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadiheden*) dapat menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

2. METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metodologi yuridis dan normatif (Soerjono Soekanto, 2021), yang mana penelitiannya menggunakan data sekunder hukum, seperti peraturan perundang-undangan dan penetapan pengadilan sebagai alat yang akan dikaji. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan cara menjelaskan dan mendeskripsikan suatu permasalahan terkait peranan notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya disebut PPJB, kuasa menjual dan keabsahan suatu akta yang dibuat tidak berdasarkan kehendak sesungguhnya pihak didalamnya.

Kemudian jenis data yang digunakan merupakan data sekunder. Hal tersebut menunjukkan bahwa penelitian ini menggunakan data-data yang diperoleh dan ditelusuri dari sumber-sumber seperti perundang-undangan, keputusan pengadilan, jurnal, buku dan juga internet yang terkait dengan topik penelitian ini, yang mana topik-topik tersebut adalah yang berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian, penyuluhan hukum dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadiheden*).

Teknik pengumpulan bahan-bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini didapatkan melalui teknik kepustakaan (*library research*). Dengan cara mencatat serta memahami isi daripada masing-

masing informasi yang diperoleh dari bahan-bahan hukum seperti bahan hukum primer yang meliputi perundang-undangan dan putusan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan juga bahan hukum sekunder, yang meliputi diantaranya seperti jurnal, buku dan internet yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Sehingga penelitian ini nantinya akan menganalisis bagaimana proses pembuatan akta notariil yang baik dan benar, serta bagaimana sikap yang seorang notaris harus miliki pada saat pembuatan suatu akta otentik, yang mana dalam hal ini merupakan akta perjanjian utang piutang yang dialihkan menjadi pembuatan akta yang tidak dikehendaki para pihak yaitu akta PPJB dan kuasa menjual. Selain itu, penelitian ini juga akan menganalisis bahwasanya suatu perjanjian dan/atau pembuatan suatu akta otentik yang terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dapat menjadi tidak sah bahkan batal demi hukum, dengan diantaranya menggunakan seperti teori hukum kontak, asas-asas hukum kontrak, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), dan juga ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Duduk Perkara

Duduk perkara pada kasus yang terjadi pada putusan ini, yaitu bahwa pada awalnya, KA (sebagai Penggugat) membutuhkan uang untuk melakukan upacara adat. Sehingga ia dikenalkan kepada seseorang bernama KY. Dari Pertemuan tersebut, KY memutuskan untuk meminjamkan sejumlah uang kepadanya sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Uang tersebut bukanlah milik KY, namun uang tersebut adalah milik KS (sebagai Tergugat). KY hanya sebagai perantara saja. Kemudian KA menerima uang tersebut di Kantor notaris PW, SH., M.kn (sebagai Turut Tergugat). Pada saat itu, KA disuruh oleh KY untuk menandatangani perjanjian utang piutang. Setelah penandatanganan, KA ini tidak diberikan apa yang disebut dengan fotocopy salinan perjanjian utang piutang oleh notaris PW, SH., M.kn, namun hanya diberikan sebuah kwitansi yang berfungsi sebagai bukti pinjamannya dengan KY.

Kemudian KA suatu saat mendatangi KY untuk melunasi pinjaman tersebut, namun dikatakan bahwa Sertifikat hak milik para penggugat termasuk KA sedang berada di Pertanahan Nasional BPN Buleleng sedang dalam proses balik nama atau peralihan Hak. KA tetap berusaha meminta sertifikat tersebut kepada KY, dan akhirnya dikatakan bahwa sertifikat tersebut telah dibawa oleh KS, S.H., M.kn (sebagai Tergugat I) dan berjanji akan mengembalikannya. Selanjutnya KA mendatangi Notaris PW, SH., M.kn untuk meminta penjelasan, dan dikatakan bahwa sertifikat dalam proses balik nama dan tidak bisa diambil, ia juga tidak memberikan fotocopy salinan perjanjian yang telah ditandatangani bersama.

Pada akhirnya setelah berusaha, Notaris PW, SH., M.kn memberikan salinan fotocopy yang diminta, namun anehnya, yang diberikan olehnya adalah fotocopy akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual. Dan barulah dijelaskan, oleh Notaris PW, SH., M.kn, bahwa yang ditandatanganinya itu merupakan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual, bukan perjanjian utang piutang. Bahwa Para Penggugat ini tidak ada maksud sama sekali untuk menjual tanah sertifikat hak miliknya sebagaimana pada akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, sehingga para penggugat berpendapat bahwasanya perbuatan KS, S.H., M.kn dan Notaris PW, SH., M.kn adalah perbuatan melawan hukum dan proses jual beli dan peralihan hak atas tanah para penggugat adalah cacat hukum dan mengakibatkan kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah).

Pembahasan Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Berdasarkan Putusan No 621/Pdt.G/2019/PN Sgr

1. Peran Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangannya untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. (Lidya Christina Warhdani, 2017). Selain daripada itu, notaris juga memiliki suatu kewenangan khusus untuk melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya, sebagaimana hal ini diatur dalam UUJN Pasal 15 ayat (2) huruf (e), yang mana penyuluhan yang dimaksud dalam hal ini bukan untuk masyarakat umum melainkan untuk para pihak atau penghadap dalam pembuatan akta yang dimintakan kepadanya.

Peran notaris pada saat memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta diantaranya adalah seperti memberikan nasihat hukum, mencari solusi atau bentuk-bentuk hukum yang sesuai dengan kehendak klien, dan juga mempengaruhi keyakinan klien dengan tetap memberikan keputusan sepenuhnya kepada klien untuk menentukan pilihan hukumnya. Tujuannya adalah untuk meningkatkan pengetahuan serta kesadaran hukum pada penghadapnya terkait pembuatan akta tersebut. (Yulfira Briliyanti Ramdani, Abdul Razak, dan Muhammad Aswan, 2023). Sebagaimana dilihat pada Pasal 16 ayat (1) huruf a bahwasanya dalam menjalankan jabatannya notaris wajib “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. (Anggun Ludy Hardani, 2021).

Kemudian yang terjadi pada kasus ini berdasarkan duduk perkara yang sudah diuraikan sebelumnya adalah pada awalnya KA berniat untuk meminjam uang, dimana ia diberikan pinjaman oleh KY dan diminta untuk menandatangani perjanjian utang piutang. KA sebagai pihak yang ingin melakukan pinjaman uang dan ingin melakukan perjanjian utang piutang merasa tidak dijelaskan oleh notaris atas akta yang dibuatnya dan ditandatangani bersama. Sedangkan KY dalam kesaksiannya, menyatakan bahwa ia telah memberitahu KA bahwa perjanjian utang piutang tersebut akan dilakukan dengan menggunakan akta PPJB dan kuasa menjual, sebagaimana ia biasa melakukannya kepada klien-

klien sebelumnya. Dalam hal ini notaris PW tidak mau tahu menau mengenai tujuan daripada perjanjian hutang piutang, namun ia hanya membuat akta saja sebagaimana diminta KY. Kemudian notaris PW dalam sanggahannya, menyatakan bahwa ia sudah memberitahu dan menjelaskan kepada KA bahwa akta yang dibuatnya adalah akta PPJB dan kuasa menjual, bukan akta perjanjian hutang piutang.

Seharusnya yang dilakukan notaris PW dalam hal ini apabila memang dari awal sudah mengetahui bahwa tujuan dan keinginan KA adalah melakukan peminjaman uang dengan membuat perjanjian hutang piutang, ia dapat melakukan kewenangannya dalam melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (e) UUJN. Notaris PW seharusnya menjelaskan dan memberitahu kepada KA dan KY bahwa apabila memang ingin melakukan peminjaman uang dengan menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan, maka buatlah perjanjian yang sesuai dengan peruntukannya, bukan malah menerima pembuatan akta PPJB dan kuasa menjual yang tidak sesuai dengan tujuan utama dan kehendak dari KA.

Selain daripada itu, sebagaimana diatur pada Pasal 16 ayat (a) bahwa notaris PW wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, yang dalam hal ini belum terpenuhi. Karena dari awal notaris PW sudah tahu bahwa KA ini ingin melakukan peminjaman uang dengan sertifikat jaminan tanah, namun ia malah menerima arahan dari KY untuk membuat akta PPJB dan kuasa menjual sebagai mekanismenya. Padahal akta perjanjian utang piutang dan PPJB serta kuasa menjual adalah hal yang sangat berbeda. Sehingga dapat dikatakan bahwa unsur amanah, jujur dan saksama ini belum terpenuhi dalam hal tersebut.

Kemudian apabila ia memang mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak. Seharusnya ia tahu bahwa dengan dibuatkannya akta PPJB dan kuasa menjual, yang padahal KA ingin melakukan perjanjian utang piutang, akan sangat merugikan KA sebagai pihak di dalamnya. Karena dengan pembuatan dan persetujuan akta PPJB dan kuasa menjual, dapat menyebabkan sertifikat tanah yang dimiliki oleh KA untuk benar-benar terjual dan pindah kepemilikan. Padahal dari awal KA hanya ingin meminjam uang untuk keperluan upacara adat sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), sedangkan tanah yang dimilikinya apabila ditafsir dapat berkisar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), yang mana jumlah tersebut sangat jauh berbeda.

Pembahasan Mengenai Keabsahan Akta Yang Dibuat Tidak Berdasarkan Apa Yang Benar-Benar Dikehendaki Pihak

1. Teori Hukum Kontrak

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu yang telah disepakati bersama. Subekti berpendapat, bahwa perjanjian ini merupakan suatu kejadian dimana seseorang atau lebih saling berjanji untuk

melaksanakan suatu hal. Istilah perjanjian ini juga terkadang diistilahkan dengan istilah kontrak, atau dalam bahasa Inggris sering disebut juga *contract*. (Muhammad Ardi, 2016).

Persetujuan dan juga kehendak para pihak merupakan ide utama daripada kebebasan berkontrak. Sehingga dianggap sebagai pilihan bebas (*free choice*) yang sudah dikehendaki oleh para pihak. Hal ini memberikan suatu pemahaman bahwasanya hubungan kontraktual itu tidak mengikat apabila memang tidak dilakukan dengan adanya pilihan bebas untuk melakukan suatu perjanjian tersebut. (Salle, 2019).

Menurut teori hukum kontrak klasik, terdapat dua prinsip utama dalam suatu hubungan kontraktual, pertama prinsip persetujuan dan kedua prinsip kehendak bebas atau pilihan bebas. Namun, dari perkembangan teori kebebasan berkontrak klasik tersebut, muncul suatu aliran atau teori hukum kontrak modern yang menekankan bahwa konsensus adalah ini (*core*) dan dasar daripada suatu hubungan kontraktual, dan menekankan juga pentingnya ada konsensus yang tegas. (Salle, 2019).

Dalam hal ini, dapat dikatakan bahwasanya prinsip persetujuan dan prinsip kehendak bebas (*free will*) atau pilihan bebas (*free choice*) belum terpenuhi. Karena dalam hal ini, KA dari awal sudah mengatakan kepada KY bahwasanya ia ingin meminjam uang sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan sertifikat tanahnya sebagai jaminan. Namun KY bersama dengan notaris PW malah sepakat bersama-sama untuk membuat akta PPJB dan kuasa menjual sebagai mekanisme perjanjian utang piutang tersebut. Dalam hal ini, KA setuju dengan mekanisme tersebut, namun yang perlu dipertanyakan adalah apakah KA mengerti akan konsekuensi mekanisme yang berbeda tersebut atau tidak. Karena KA ini adalah seorang petani yang hanya berkependidikan sampai SLTA (Sekolah Lanjut Tingkat Atas) atau yang dengan sekarang dikenal dengan istilah SMA (Sekolah Menengah Keatas).

Selain itu, terdapat pula teori-teori lain yang terkait dengan hukum kontrak. Diantaranya adalah teori hasrat dan teori sama nilai. Teori hasrat (*will theory*) menekankan pentingnya kehendak dari pihak yang memberikan janji. Menurut teori ini, yang terpenting dalam suatu kontrak bukanlah tindakan yang dilakukan oleh para pihak dalam kontrak tersebut, melainkan apa yang mereka inginkan. Dalam teori ini, kontrak terbentuk terlebih dahulu berdasarkan kehendak, sedangkan pelaksanaannya atau ketidakpelaksanaan kontrak menjadi masalah yang muncul kemudian. Sementara itu, teori sama nilai (*equivalent theory*) mengajarkan bahwa suatu kontrak baru menjadi mengikat jika para pihak telah memberikan prestasi yang seimbang atau memiliki nilai yang sama. (Sudut Hukum, 2016). Sehingga dalam hal ini, dapat dikatakan bahwa yang pertama teori hasrat (*will theory*) belum terpenuhi. Karena memang sudah dari awal, kehendak KA adalah ingin meminjam sejumlah uang untuk keperluan upacara adat dengan menjaminkan sertifikat tanahnya. Mengetahui akan hal tersebut, KY bukannya mengarahkan untuk membuat perjanjian utang piutang, ia malah bersama-sama dengan notaris PW sepakat untuk membuat akta PPJB dan kuasa menjual untuk KA. KA, sebagai orang yang tidak begitu

mengerti hukum dan terdesak membutuhkan uang, atas keadaannya menyanggupi kemauan KY dan notaris PW dan memutuskan untuk menandatangani akta-akta tersebut. Sehingga antara kehendak dan pelaksanaan terjadi ketidaklarasan.

Kemudian teori berikutnya yaitu teori sama nilai (*equivalent theory*) juga dapat dikatakan belum terpenuhi dalam hal ini. Dikarenakan pada awalnya KA ini ingin meminjam uang sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan menjaminkan sertifikat tanahnya. Namun oleh KY dan Notaris PW malah dibuatkan akta PPJB dan kuasa menjual. Pada awalnya, pembuatan akta PPJB dan kuasa menjual ini hanya dimaksudkan sebagai mekanisme perjanjian utang piutang oleh KY. Namun karena hal tersebut, sertifikat KA menjadi dibalik nama dan dimiliki oleh KS sebagai pihak pembeli dalam PPJB. Padahal, nilai daripada sertifikat yang dijadikan jaminan pada saat itu mencapai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah). Sehingga dapat dikatakan bahwasanya tidak masuk akal apabila KA ingin menjual tanahnya senilai Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) padahal tanah tersebut bernilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), yang mana nilai tersebut tidak sama bahkan berbeda jauh. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa dalam hal ini teori sama nilai (*equivalent theory*) tidak terpenuhi.

2. Asas-Asas Hukum Kontrak

Dalam penelitian ini, konsep dan makna keadilan sebagai tujuan dari pembuatan perjanjian ditekankan melalui penarapan asas-asas yang terdapat dalam hukum kontrak. Asas-asas tersebut antara lain meliputi asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik (*good faith*) (Niru Anita Sinafa, 2018) dan asas syarat sahnya hukum kontrak.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Adapun yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak dapat dilihat secara implisit dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, di antaranya yaitu para pihak memiliki kebebasan untuk:

- a) Menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- b) Menentukan objek perjanjian;
- c) Menentukan bentuk perjanjian;
- d) Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*)

Dalam hal ini, dapat dikatakan bahwasanya asas kebebasan berkontrak belum terpenuhi dengan baik. Karena pada kasus ini, dari awal sebenarnya KA ingin meminjam uang dengan menjaminkan sertifikat tanahnya. Sehingga perjanjian yang dibuat oleh para pihak seharusnya adalah perjanjian utang piutang. Namun KY bersama dengan Notaris PW malah memutuskan untuk membuat PPJB dan akta kuasa menjual dan menyuruh KA untuk menandatangani. KA sebagai seorang petani yang tidak mengerti hukum, dan sangat membutuhkan pinjaman uang tersebut merasa tidak ada pilihan dan akhirnya memutuskan untuk menandatangani PPJB dan

kuasa menjual tersebut. Sehingga kontrak PPJB dan kuasa menjual tersebut sebenarnya dibuat hanya berdasarkan keinginan KY dan KA tidak diberikan kebebasan untuk menentukan kontrak tersebut.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menetapkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini menunjukkan bahwa perjanjian umumnya tidak memerlukan formalitas tertentu, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan tersebut merujuk pada kesesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. (Dhira Utari Umar, 2020).

Dalam permasalahan ini, dapat dikatakan bahwa asas konsensualisme ini juga belum terpenuhi. Karena walaupun KA sepakat untuk melakukan perjanjian utang piutang dengan menggunakan mekanisme PPJB dan kuasa menjual sebagaimana yang dimintakan oleh KY dan Notaris PW. Pada saat pembuatan dan penandatanganan PPJB dan kuasa menjual, KS sebagai pihak pembeli dalam PPJB tidak hadir pada saat itu. Sehingga selain asas konsensualisme ini tidak terpenuhi, hal tersebut juga bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (m) dan Pasal 44 ayat (1) UUJN. Yaitu pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan bahwa akta wajib dibacakan dihadapan penghadap, dan Pasal 44 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwasanya setelah akta dibacakan, akta tersebut harus segera ditandatangani yang salah satunya adalah oleh penghadap KS.

c. Asas Iktikad Baik (*Bona Fides*)

Pada masa Romawi, dikenal suatu asas yaitu asas iktikad baik yang memegang peranan penting dalam pembentukan Hukum Romawi dengan berbagai jenis bentuk dan jenis sistem hukum yang berlaku di Republik/Kerajaan Roma. Asas iktikad baik memiliki tiga makna, yaitu kesetiaan, janji, dan perlindungan. Tindakan melanggar asas iktikad baik dianggap sebagai tindakan yang tidak setia dan melawan hukum. Oleh karena itu, asas iktikad baik menjadi prinsip dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara. (Peranto, 2020). Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik."

Dalam permasalahan ini, dapat dikatakan bahwasanya asas iktikad baik ini juga tidak terpenuhi. Hal ini dapat dilihat dari bagaimana kondisi dari pihak yang ingin membuat perjanjian dan bagaimana kondisi tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Karena seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa dari awal ini KA ingin melakukan peminjaman uang dengan menjaminkan sertifikat tanahnya, bukan menjual tanah miliknya. Namun, karena kurangnya pengetahuan akan hukum dan kebutuhan yang mendesak akan pinjaman uang, KA

diarahkan oleh KY dan Notaris PW untuk menandatangani PPJB dan kuasa menjual. Seharusnya apabila memang KY beritikad baik, dari awal juga sudah diarahkan untuk membuat perjanjian utang piutang, bukan alih-alih ingin membuat perjanjian utang piutang namun dengan mekanisme PPJB dan kuasa menjual yang mana hal ini sangat jauh berbeda.

Kemudian Notaris PW, apabila memang dari awal juga sudah mengetahui bahwa KA ini sebenarnya ingin melakukan peminjaman uang yang seharusnya hal tersebut dilakukan dengan perjanjian utang piutang, ia seharusnya tidak menyanggupi kemauan KY untuk melakukannya dengan mekanisme PPJB dan kuasa menjual. Karena hal ini dapat beresiko kepada KA untuk sertifikat tanahnya benar-benar dibalik nama dan tanahnya terjual kepada pihak lain. Karena walaupun KY mengatakan bahwa ia sudah terbiasa dengan mekanisme tersebut, pihak pembeli dalam PPJB belum tentu memiliki niat atau kemauan yang sama dengan KY, sehingga hal ini menyebabkan tanah tersebut benar-benar ingin dibeli oleh KS yang awalnya hanya ingin perjanjian utang piutang.

d. Asas syarat sahnya hukum kontrak, atau biasa disebut juga syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

a) Kesepakatan para pihak

Seperti yang dijelaskan sebelumnya, bahwa kesepakatan dan kehendak bebas untuk hal pokok dalam perjanjian ini belum terpenuhi. Karena kesepakatan dari awalnya adalah untuk melakukan peminjaman uang dengan menjaminkan sertifikat tanah, bukan untuk melakukan jual beli tanah sebagaimana yang diarahkan oleh KY sebagai perantara.

b) Kecakapan para pihak

Dalam permasalahan ini, sebenarnya dapat dikatakan bahwa para pihak cakap dalam membuat perjanjian, karena sudah dewasa dan tidak berada dalam pengampuan sebagaimana diatur pada Pasal 1330 KUH Perdata. Hanya saja KA ini sebagai yang ingin meminjam uang berprofesi sebagai petani, sehingga memiliki pengetahuan yang minim akan hukum.

c) Mengenai suatu hal tertentu

Dalam hal ini, suatu hal tertentu atau objek yang diperjanjian sudah jelas, yaitu penjualan sertifikat tanah KA dengan menggunakan PPJB dan kuasa menjual. Walaupun PPJB dan kuasa menjual tersebut sebenarnya adalah bukanlah kehendak dari KA yang dari awal hanya ingin melakukan peminjaman uang, bukan menjual tanahnya

d) Sebab yang halal

Dalam hal ini, PPJB dan kuasa menjual memang merupakan suatu yang halal atau diperbolehkan. Namun caranya saja yang dilakukan dalam permasalahan ini tidak tepat sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden)

Ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah suatu ajaran yang menyatakan bahwa dalam proses pembuatan perjanjian dapat terjadi ketidakseimbangan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pihak yang memiliki kekuatan lebih memanfaatkan kelemahan pihak yang lebih lemah, sehingga pihak yang lebih lemah tidak memiliki kemampuan untuk menolak perjanjian tersebut. Implikasi dari penyalahgunaan keadaan ini adalah perjanjian yang dibuat dapat menjadi tidak sah, karena tidak dibuat berdasarkan kehendak bebas dari kedua belah pihak. Hal ini melanggar syarat pertama sahnyanya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan para pihak. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat dengan adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dapat dibatalkan. (Sharon Clarins, 2021).

Dalam permasalahan ini, dapat dikatakan bahwa ada indikasi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Karena adanya suatu keadaan tidak berimbang dimana pihak yang lebih kuat memanfaatkan pihak yang lebih lemah, yang mana dalam hal ini, KA seorang petani merupakan pemilik sertifikat tanah dan sebagai pihak yang memerlukan pinjaman uang. Dengan kurangnya pengetahuan akan hukum dan keadaan yang mendesak membutuhkan uang, KA diminta menandatangani PPJB dan kuasa menjual yang dikatakan hanya sebagai mekanisme untuk perjanjian utang piutang. Dalam hal ini, KA tidak memiliki kebebasan juga untuk menentukan perjanjian yang dibuat dan hanya menuruti kemauan KY. Sehingga hal tersebut juga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara dikarenakan sebenarnya KA terpaksa untuk menyepakati perjanjian tersebut dan pada dasarnya sepakat untuk melakukan perjanjian utang piutang, bukan jual beli tanah.

Selanjutnya, dalam konteks hukum perjanjian di Indonesia, terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan suatu perjanjian. Salah satu faktor tersebut adalah cacat kehendak (*wilsgebrek*) yang didasarkan pada kekhilafan (*dwwaling*), paksaan (*dwwang*), dan penipuan (*bedrog*). Selain itu, penyalahgunaan keadaan juga dapat dianggap sebagai bentuk cacat kehendak. Apabila dalam situasi tertentu, seseorang harusnya memiliki pemahaman dan kemampuan untuk mencegah terjadinya perjanjian, namun karena adanya pihak lain yang tidak berpengalaman, tidak mampu berpikir secara rasional, atau karena keadaan keadaan darurat, pihak tersebut terdorong untuk melakukan tindakan hukum. Hal ini dapat terjadi karena adanya ketidakseimbangan posisi dalam proses pembuatan perjanjian. (Utiyafina Mardhati Hazhin dan Heru Saputra Lumban Gaol, 2019).

Dalam hal ini, dapat dikatakan bahwasanya terdapat unsur cacat kehendak (*wilsgebrek*) dan juga kekhilafan (*dwwaling*), namun tidak paksaan (*dwwang*), dan penipuan (*bedrog*). Mengapa hanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) dan kekhilafan (*dwwaling*), karena pada awalnya KA ini hendak melakukan peminjaman uang dengan menjaminkan sertifikat tanahnya, sehingga yang hendak dibuat oleh Notaris

PW seharusnya adalah perjanjian utang piutang. Namun KY bersama Notaris PW malah membuatkan suatu akta PPJB dan kuasa menjual yang sebenarnya bukan merupakan kehendak dari KA. Namun karena KA adalah seorang petani dan ia tidak begitu paham tentang hukum, akhirnya ia melakukan kekhilafan (*dwaling*), dengan menyanggupi kemauan KY dan Notaris PW untuk menandatangani akta PPJB dan kuasa menjual tersebut. Dapat dikatakan bahwasanya KA tidak begitu paham bahwa akta-akta yang ditandatangani dapat menyebabkan kerugian dengan terancam terjualnya tanah miliknya.

Secara garis besar penyalahgunaan keadaaan dibagi dalam dua kelompok yaitu: (Xavier Nugraha, John Eno Prasito Putra dan Khrisna Darari Hamonangan Putra, 2020).

- a. Penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari salah satu pihak;
- b. Penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan psikologis (*geestelijke overwicht*) dari salah satu pihak yang menyebabkan ketergantungan dari pihak lemah yang disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai keunggulan psikologis.

Sehingga perlu diingat bahwa penyalahgunaan keadaan ini dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah jika perjanjian tersebut dibuat dengan dasar yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan mengakibatkan pihak lawan tidak dapat membuat keputusan yang independen. Oleh karena itu, penyalahgunaan keadaan dianggap sebagai cacat syarat subjektif dari sahnya perjanjian atau cacat kehendak. Dalam konteks perjanjian pinjam meminjam uang atau hutang piutang antara rentenir dan debiturnya, jika terdapat penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sesuai dengan akibat hukum yang berlaku. (Ahmad Arif Syarif, 2017).

Seperti dalam hal ini, sebenarnya isi dari perjanjian tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang, yakni mengenai PPJB dan kuasa menjual pada umumnya. Namun yang menjadi permasalahan disini adalah bagaimana para pihak tersebut menyimpulkan untuk membuat akta-akta tersebut dan mengakibatkan kerugian yang besar pada salah satu pihak, hal tersebutlah yang dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan yang dilarang dengan ciri-ciri yang sudah dijelaskan sebelumnya diatas.

Dalam hal ini, dapat dikatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut sudah terjadi karena yang pertama dengan adanya penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain. Dapat dikatakan bahwa pada saat itu, KA adalah pihak yang tidak memiliki keunggulan ekonomi, karena ia membutuhkan suatu pinjaman uang, yang mana KY sebagai perantara adalah pihak yang memiliki keunggulan ekonomi tersebut karena ia memiliki uang yang dibutuhkan KA.

Kemudian kedua, adanya indikasi penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (*geestelijke overwicht*). Karenakan pada saat itu, KA merupakan pihak yang sedang membutuhkan uang

atau pinjaman untuk keperluannya dalam melakukan suatu upaca adat. Sedangkan KY, merupakan pihak yang dibutuhkan dan mempunyai uang untuk dipinjamkan kepada KA. Namun KY, mengetahui bahwa KA membutuhkan pinjaman tersebut, alih-alih mengarahkan dan membantu KA dalam pembuatan perjanjian utang piutang, KY malah bekerjasama dengan Notaris PW untuk membuatkan PPJB dan kuasa menjual, dengan alasan bahwa hal tersebut dilakukan hanya sebagai mekanisme dan pada dasarnya tetap perjanjian utang piutang. Dapat dilihat disini bahwa KY sebagai pihak yang dibutuhkan dan mempunyai uang tersebut memanfaatkan KA yang keadaannya membutuhkan uang dengan mengarahkannya tanda tangan sesuatu yang sebenarnya bukan kehendak KA.

4. KESIMPULAN

Notaris dalam menjalankan jabatannya diwajibkan untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN. Selain daripada itu, notaris dalam menjalankan jabatannya juga sebaiknya menjalankan kewenangan khususnya yaitu melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (e) UUJN. Dalam kasus ini, hal-hal tersebut belum terpenuhi. Dikarenakan notaris tahu bahwa dari awal sebenarnya salah satu pihak ingin melakukan perjanjian utang piutang dengan menjaminkan sertifikat tanah, namun notaris malah mengikuti kemauan seorang perantara untuk membuat PPJB dan kuasa menjual. Seharusnya notaris melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya dan menjelaskan bahwa suatu akta harus dibuat sesuai dengan peruntukannya.

Selain itu, teori hukum kontrak dan asas-asas hukum kontrak juga banyak yang belum terpenuhi. Seperti teori hukum kontrak klasik yaitu prinsip persetujuan dan prinsip kehendak bebas (*free will*). Karena pertama persetujuan tersebut dilakukan karena salah satu pihak dalam keadaan terpaksa dan tidak mengerti hukum. Kedua, salah satu pihak tidak punya kehendak bebas untuk menentukan perjanjiannya. Kemudian teori lain yang belum terpenuhi juga adalah teori hasrat (*will theory*) dan teori sama nilai (*equivalent theory*), dikarenakan akta yang dibuat tidak berdasarkan apa yang benar-benar dikehendaki salah satu pihak didalamnya. Kemudian harga jual beli tanah dengan harga tanah dalam PPJB dengan harga pasaran tanah tersebut pada daerah itu sangat berbeda jauh nilainya. Asas-asas hukum kontrak seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme dan asas syarat sahnya hukum kontrak juga belum terpenuhi.

Selain memperhatikan teori-teori hukum kontrak dan asas-asas hukum kontrak. Suatu kontrak juga seharusnya dibuat tanpa adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Dalam hal ini, ada indikasi penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (*geestelijke*

overwicht). Karena pihak satunya merupakan pihak yang membutuhkan pinjaman uang, dan pihak satunya lagi merupakan pihak yang dapat meminjamkan uang tersebut. Kemudian karena ketidakpahaman pihak satu akan hukum, dan kebutuhan yang terdesak akan meminjam uang, hal tersebut dimanfaatkan oleh pihak satunya dengan membuat suatu perjanjian yang tidak sesuai dengan kehendak pihak yang ingin meminjam uang.

Terakhir adalah saran untuk semua pihak yang terkait dalam pembuatan akta tersebut, pertama untuk pihak yang menjadi perantara dan menghubungkan antara peminjam uang dengan yang meminjamkan uang, seharusnya mengarahkan peminjam uang untuk membuat akta sesuai pertuntutkannya. Yaitu perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa sertifikat tanah, bukan malah mengarahkan yang ingin meminjam uang untuk membuat PPJB dan kuasa menjual, yang mana hal tersebut tidak sesuai kehendaknya bahkan sangat berbeda jauh dan berpotensi merugikan peminjam uang. Sehingga untuk berikutnya diharuskan untuk mengarahkan pembuatan suatu perjanjian yang sesuai peruntutkannya dan tujuannya.

Kemudian untuk pihak yang meminjam uang, diharapkan untuk berikutnya lebih berhati-hati lagi pada saat pembuatan suatu perjanjian atau akta. Sebaiknya dapat melakukan konsultasi hukum terlebih dahulu kepada orang yang lebih kompeten, seperti kepada konsultan hukum misalnya. Agar akta atau perjanjian yang akan dibuatnya nanti dapat sesuai dengan kehendaknya dan peruntutkannya. Seperti dalam hal ini yang seharusnya membuat perjanjian utang piutang dengan jaminan, bukan PPJB dan kuasa menjual.

Sedangkan untuk notaris, berikutnya diwajibkan untuk bertindak secara amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga dalam hal ini, apabila memang notaris dari awal sudah mengetahui bahwa keinginan pihak satunya adalah melakukan peminjaman uang, jangan mengikuti kemauan seorang perantara yang mengarahkannya untuk membuat PPJB dan kuasa menjual, karena selain tidak sesuai dengan peruntutkannya hal tersebut juga dapat sangat merugikan pihak satunya yang hanya ingin meminjam uang bukan menjual tanahnya. Oleh karena itu seharusnya notaris dapat mencegah dan/atau menolaknya dengan melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya, bahwasanya suatu akta dan perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan pertuntutkannya.

REFERENSI

- Salle, H. (2019). *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn)
- Soekanto, Soerjono (2021). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Maria Yohesti dan Budi Santoso. (2023). Fungsi dan Peran Notaris Pada Peralihan Hak Merek Melalui Perjanjian Jual-Beli. *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1581-1590.

- Mariah Kemelia dan Anis Mashdurohatun. (2017). Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam. *Jurnal Akta*, 4(4), 575-584.
- Lidya Christina Wardhani. (2017). Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan. *Lex Renaissance*, 2(1), 49-63.
- Ahmad Arif Syarif. (2017). Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir. *Lex Renaissance*, 2(2), 278-299.
- Anggun Ludy Hardani. (2021). Kewajiban Menjaga Kerahasiaan Dalam Pembuatan Akta Bagi Calon Notaris Magang. *Officium Notarium*, 1(1), 174-183.
- Muhammad Ardi. (2016). Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna. *Jurnal Hukum Diktum*, 14(2), 265-279.
- Niru Anita Sinaga. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107-120.
- Dhira Utari Umar. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(1), 38-48.
- Sharon Clarins. (2021). Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia. *Dharmasiswa Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, 1(4), 2143-2158.
- Utiyafina Mardhati Hazhin dan Heru Saputra Lumban Gaol. (2019). Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing. *Jurnal Kertha Patrika*, 41(2), 95-111.
- Yulfita Briliyanti Ramdani, Abdul Razak dan Muhammad Aswan. (2023). Implementasi Penyuluhan Hukum Oleh Notaris Melalui Media Sosial Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat. *Gorontalo Review*, 6(1), 190-199.
- Xavier Nugraha, John Eno Prasito Putra. (2020). Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*). *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh*, 8(1), 54-72.
- Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004 LN No.117 Tahun 2004, TLN No. 4432 sebagaimana diubah dengan *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 tahun 2014 LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, cet.21. Jakarta: Pradnya Paramita, 1990.
- Teori-teori Tentang Kontrak (2 April 2016). Suduthukum.com. Diakses tanggal 15 Oktober 2023. Diakses dari <https://suduthukum.com>.

