

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN  
AKTA DISEBABKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA  
NOMOR 303/PDT/2019/PT DKI)**

**Januardi, Akhmad Budi Cahyono**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara khususnya dalam membuat alat bukti berupa akta autentik berpotensi melakukan pelanggaran atau kelalaian terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan/atau Kode Etik Notaris. Dalam kasus ini Notaris membuat akta yang mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya. Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian menjadi hal yang sangat penting karena dapat mempengaruhi kebebasan berkehendak pada saat pembuatan akta. Salah satu pihak mempunyai posisi tawar (*bargaining position*) yang lebih kuat terhadap pihak lain, menyebabkan pihak lain tersebut tidak bebas berkehendak merupakan salah satu bentuk cacat kehendak dalam perjanjian. Artikel ini membahas mengenai terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta menurut ketentuan hukum yang berlaku dan bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya apabila Notaris ditarik sebagai pihak dalam perkara (studi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI). Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, tipologi penelitian bersifat eksplanatoris dengan menggunakan jenis data sekunder yang berasal dari studi dokumen dan dianalisis melalui metode analisis kualitatif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah terjadinya penyalahgunaan keadaan khususnya penyalahgunaan keunggulan ekonomi dalam proses penandatanganan akta pengakuan hutang oleh salah satu pihak di hadapan Notaris merupakan salah satu bentuk cacat kehendak yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 butir (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengakibatkan akta Notaris dibatalkan. Terhadap sikap dan perilaku Notaris dalam kasus ini tidak bertindak amanah, saksama, bahkan cenderung berpihak pada salah satu pihak dalam pembuatan akta, dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa pemberian sanksi perdata, sanksi administratif, dan sanksi etika.

Kata kunci: Notaris, Penyalahgunaan Keadaan, Tanggung Jawab

**1. PENDAHULUAN**

**1.1 Latar Belakang**

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik, oleh sebab itu Notaris dalam menjalankan tugas jabatan dan

memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Dalam Penjelasan Umum 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 (selanjutnya disebut UUN) yang berbunyi bahwa Indonesia adalah negara hukum yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berupa alat bukti tertulis yang bersifat autentik bagi setiap warga negaranya dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>1</sup>

Keberadaan Notaris sebagai pejabat umum untuk memberikan pelayanan hukum khususnya di bidang keperdataan, tempat di mana masyarakat dapat memperoleh pelayanan atau nasihat hukum yang dapat diandalkan. Oleh karena itu sebagai seorang pejabat umum:

Notaris berwenang 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, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>2</sup>

Pembuatan akta autentik mengenai perjanjian di hadapan Notaris harus mengedepankan kecermatan, ketelitian, kehati-hatian, serta menjunjung tinggi profesionalisme profesinya agar tidak menimbulkan sengketa dan/atau kerugian bagi para pihak yang membuat akta di hadapannya. Perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris harus mencerminkan kehendak dari para pihak, yang mana kehendak para pihak harus dinyatakan secara bebas, terlepas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Perjanjian diatur dalam buku ketiga Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) mengatur bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>3</sup> Suatu perjanjian hanya dapat mengikat kedua belah pihak yang membuatnya harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian terdiri atas:<sup>4</sup>

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua berkenaan dengan syarat subjektif perjanjian, selanjutnya syarat ketiga dan syarat keempat berkenaan dengan syarat objektif perjanjian. Perbedaan antara syarat subjektif dan objektif dilihat dari akibat kebatalannya. Pelanggaran terhadap syarat subjektif dalam perjanjian dapat berakibatkan perjanjian

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3, TLN No. 5491, Penjelasan Umum.

<sup>2</sup> *Ibid.*, Ps. 15 ayat (1).

<sup>3</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, cet. 35, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1313.

<sup>4</sup> *Ibid.*, Ps. 1320.

tersebut dibatalkan (*vernietigbaar*), sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif dalam perjanjian berakibatkan perjanjian yang dibuat batal demi hukum (*nietigbaar*).

Salah satu hal yang dapat menyebabkan suatu perjanjian dibatalkan adalah cacat kehendak. Cacat kehendak dalam perjanjian dapat terjadi apabila perjanjian dibuat atas dasar kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Ketiga alasan cacat kehendak telah diatur dalam KUH Perdata, sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Kekhilafan atau kesesatan/*dwaling* (Pasal 1322 KUH Perdata)

Kekhilafan atau kesesatan dalam perjanjian dapat terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari benda yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa mereka mengadakan perjanjian itu.<sup>6</sup>

2. Paksaan/*dwang* (Pasal 1323-1327 KUH Perdata)

Paksaan dalam perjanjian dapat timbul dalam hal salah satu pihak tergerak untuk melaksanakan perjanjian karena suatu ketakutan yang luar biasa atau di bawah ancaman yang melanggar hukum. Misalnya seseorang ditodong pistol ke arah dirinya oleh pihak lawan janjinya guna menekan/menandatangani perjanjian-perjanjian yang dapat merugikan dirinya.

3. Penipuan/*bedrog* (Pasal 1328 KUH Perdata)

Penipuan dalam perjanjian terjadi apabila adanya gambaran yang keliru mengenai sifat-sifat dan keadaan yang ditimbulkan oleh tingkah laku salah satu pihak yang sengaja untuk menyesatkan pihak lawan.

Dalam perkembangan hukum perjanjian di negeri Belanda, cacat kehendak dalam suatu perjanjian dapat terjadi selain ketiga hal tersebut di atas juga dapat disebabkan oleh penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*). Menurut Herlien Boediono penerapan doktrin *misbruik van omstandigheden* pertama kali di negeri Belanda dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda atau *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) yang berbunyi “perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau dalam keadaan di mana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis dan ekonomis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian.”<sup>7</sup>

Menurut Nieuwenhuis terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar dapat disebut sebagai penyalahgunaan keadaan, yaitu:<sup>8</sup>

1. Dalam keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), artinya dalam keadaan darurat, ketergantungan kepada pihak lain, ceroboh, dalam keadaan jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), artinya salah salah satu pihak (pihak yang menyalahgunakan keadaan) mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lawan dalam keadaan istimewa untuk melaksanakan perjanjian;
3. Penyalahgunaan (*misbruik*), artinya salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu meskipun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya;

<sup>5</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), hlm. 165.

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 27, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 22.

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet. 4, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 17.

<sup>8</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 48-49.

4. Hubungan kausal (*causaal verband*), artinya penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak akan dilaksanakan.

Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif dalam perjanjian yaitu syarat kesepakatan. Salah satu pihak telah menyalahgunakan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat mengemukakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan menjadi 2 (dua) macam, yaitu penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis
  - a. satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain;
  - b. pihak lain terpaksa menuruti untuk mengadakan perjanjian.
2. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan
  - a. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami, isteri, dokter pasien, pendeta-jemaat;
  - b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan lain-lain.

Berkaitan dengan hal tersebut, Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih lanjut putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Kasus ini bermula dari Pengadilan Niaga Jakarta menetapkan PT GSEI dalam status Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhitung sejak tanggal 07 Januari 2013. Kemudian dalam masa PKPU terjadi perdamaian antara PT GSEI dengan para krediturnya yang disahkan oleh Pengadilan Niaga Jakarta pada tanggal 17 Mei 2013. Atas pengesahan tersebut Tuan MA selaku Direktur Utama sekaligus pemilik PT GSEI terikat kewajiban untuk menyelesaikan utang PT GSEI kepada para krediturnya, termasuk kepada PT Bank Negara Indonesia, Tbk (selanjutnya disebut Bank BNI) yang saat itu masih tersisa utang sebesar Rp. 118.015.071.756,- (seratus delapan belas miliar lima belas juta tujuh puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh enam Rupiah). Tuan MA dan PT GSEI sedang dalam kesulitan keuangan dan membutuhkan dana untuk segera melunasi seluruh utang perusahaannya agar bebas dari ancaman pailit. Tuan MA mencoba menghubungi dan menjelaskan kesulitan yang dialami perusahaannya kepada Tuan TKH dengan harapan agar Tuan TKH dapat memberikan solusi atas pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI tersebut. Tuan TKH pun menyampaikan akan membantu Tuan MA untuk menyelesaikan utang PT GSEI di Bank BNI melalui pihak ketiga, yaitu PT KPP (suatu perseroan terbatas yang dikendalikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Tuan TKH).

Sebagai tindak lanjut dari pembicaraan antara Tuan MA dengan Tuan TKH maka diadakanlah pertemuan pada tanggal 02 Agustus 2013 yang dihadiri oleh PT GSEI yang diwakili oleh Tuan MA, pihak Bank BNI, dan pihak PT KPP. Dalam pertemuan tersebut disepakati bahwa pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI akan dilakukan oleh PT KPP pada tanggal 27 September 2013 melalui pemindahbukuan ke dalam rekening giro milik Bank BNI, dengan ketentuan bahwa Tuan MA menjual 15 (lima belas) bidang tanah miliknya yang terletak di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, termasuk di dalamnya dokumen-dokumen atas 5 (lima) bidang tanah yang sedang dijaminan oleh Tuan MA untuk mendapatkan fasilitas kredit PT GSEI di Bank BNI, akan diserahkan oleh Bank

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 51-52.

BNI kepada PT KPP untuk kemudian dijual kepada PT KPP dengan harga jual senilai total utang PT GSEI di Bank BNI tersebut. Pada hari pelunasan utang yakni pada tanggal 27 September 2013 atas permintaan Tuan TKH kepada Tuan MA dan istrinya Nyonya HS untuk hadir di hadapan Notaris Tuan IG, Notaris yang ditunjuk oleh Tuan TKH, untuk menandatangani Akta-Akta Pengikatan Jual Beli atas 15 (lima belas) bidang tanah guna menyelesaikan transaksi pembelian tanah milik Tuan MA oleh PT KPP, kemudian Tuan TKH menyodorkan pula 2 (dua) buah akta lainnya untuk ditandatangani oleh Tuan MA dan Nyonya HS, yakni Akta Pernyataan Nomor 60 dan Akta Pengakuan Utang Nomor 63, kedua akta tersebut masing-masing tertanggal 27 September 2013.

Akta Pernyataan Nomor 60 berisikan pernyataan dari Tuan MA dan Nyonya HS yang menyatakan bahwa total luas tanah dari 15 (lima belas) bidang tanah yang dijual kepada PT KPP seluas 28.155 m<sup>2</sup> (dua puluh delapan ribu seratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana dirincikan dalam lampiran minuta akta, kemudian Akta Pengakuan Utang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013 (selanjutnya disebut Akta Pengakuan Utang Nomor 63) berisikan pengakuan dari Tuan MA dan Nyonya HS berutang kepada Tuan TKH sebesar Rp. 15.898.631.193,15 (lima belas miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus tiga puluh satu ribu seratus sembilan puluh tiga koma lima belas Rupiah) untuk keperluan pembayaran utang di Bank BNI dan pembayaran pajak penghasilan (PPh). Dalam penjelasan Tuan TKH kepada Tuan MA dan Nyonya HS saat itu, utang yang tercantum dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 63 muncul sebagai kompensasi akibat adanya kekurangan luas tanah pada 15 (lima belas) bidang tanah yang dijual oleh Tuan MA kepada PT KPP. Namun Tuan MA membantah bahwa utang yang tercantum dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 63 adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi, sebab antara Tuan MA maupun PT GSEI tidak pernah berutang kepada Tuan TKH. Hal ini dapat dilihat dari pembayaran utang PT GSEI di Bank BNI disepakati akan dilunasi oleh PT KPP yang sudah diperhitungkan sebagai harga jual 15 (lima belas) bidang tanah milik Tuan MA. Selain itu, jika ternyata benar tanah yang dijual oleh Tuan MA kepada PT KPP terdapat kekurangan luas tanah sebagaimana disampaikan oleh Tuan TKH, maka penyelesaiannya dilakukan oleh Tuan MA selaku penjual dengan PT KPP selaku pembeli, namun bukanlah kepada Tuan TKH sebab antara Tuan TKH dengan PT KPP merupakan 2 (dua) entitas atau subjek hukum yang berbeda. Oleh sebab itu, pembayaran utang PT GSEI di Bank BNI yang dilakukan oleh PT KPP tidak dapat dianggap pembayaran utang yang dilakukan oleh Tuan TKH, sekalipun Tuan TKH merupakan pengendali atau pemegang saham tidak langsung PT KPP.

Sudah sepatutnya Tuan TKH mengetahui bahwa Tuan MA maupun PT GSEI tidak berutang kepada Tuan TKH, namun Tuan TKH tetap mendesak Tuan MA dan Nyonya HS untuk menandatangani Akta Pengakuan Utang Nomor 63 sebagai syarat yang harus dipenuhi sebelum dilakukannya transaksi pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI maupun dalam transaksi pembelian 15 (lima belas) bidang tanah milik Tuan MA oleh PT KPP. Tuan MA dan Nyonya HS tentu dalam posisi yang sulit untuk menolak karena sudah terikat komitmen dengan pihak Bank BNI untuk melunasi utang pada hari itu dan PT GSEI yang dibayang-bayangi ancaman pailit jika tidak segera melunasi utang-utangnya, mengakibatkan Tuan MA dan Nyonya HS tidak ada pilihan selain menuruti permintaan Tuan TKH untuk menandatangani Akta Pengakuan Utang Nomor 63 tersebut, mengingat kedudukan Tuan TKH selaku pengendali atau pemegang saham tidak langsung PT KPP yang dapat mempengaruhi langsung keputusan PT KPP untuk melanjutkan atau

membatalkan transaksi pembelian 15 (lima belas) bidang tanah milik Tuan MA maupun dalam transaksi pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI tersebut.

Dalam pemeriksaan di Pengadilan ditemukan fakta hukum bahwa dalam proses pembuatan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013 dan kwitansi tanggal 27 September 2013 terdapat penyalahgunaan keadaan yang tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang, tetapi perjanjian tersebut tidak didasari oleh utang Tuan MA dan Nyonya HS kepada Tuan TKH adalah bertentangan dengan tata kesusilaan atas dasar penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tuan TKH tersebut. Oleh sebab itu, Majelis Hakim memutuskan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya batal karena adanya penyalahgunaan keadaan atau cacat kehendak dalam proses penandatanganannya. Terbitnya akta Notaris dalam hal salah satu penghadapnya menyalahgunakan keadaan tidak lepas dari tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat alat bukti autentik. Notaris dalam menjalankan jabatannya selain harus berpegang teguh pada UUJN juga harus taat terhadap Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten tentang Perubahan Kode Etik Notaris Tahun 2015 (selanjutnya disebut Kode Etik Notaris). Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib untuk bertindak amanah, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan penghadapnya agar mampu mempertahankan integritasnya sebagai pejabat umum yang netral dan tidak berpihak. Notaris selain harus menguasai ilmu kenotariatan juga harus menguasai ilmu lain, misalnya ilmu psikologis agar saat pembuatan akta autentik di hadapannya, Notaris dapat cermat dan jeli terhadap keadaan atau kondisi tertentu seperti penyalahgunaan keadaan yang dapat merugikan penghadapnya maupun merugikan Notaris yang bersangkutan atas tindakan salah satu penghadapnya.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis melakukan penelitian lebih lanjut mengenai terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta menurut ketentuan hukum yang berlaku dan bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya apabila Notaris ditarik sebagai pihak dalam perkara, maka dari itu jurnal ini berjudul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Disebabkan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI)”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat beberapa pertimbangan yang menjadi dasar rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta menurut ketentuan hukum yang berlaku (studi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI) ?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya apabila Notaris ditarik sebagai pihak dalam perkara (studi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI) ?

## **1.3 Metode Penelitian**

Bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yaitu pendekatan dari sudut kaidah-kaidah dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam masyarakat. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang menjadi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pendekatan terhadap hukum yuridis normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai

norma, kaidah, peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup> Tipologi penelitian yang digunakan bersifat eksplanatoris yaitu dengan menggambarkan serta menjelaskan lebih mendalam terhadap gejala yang muncul dari pokok permasalahan dalam penelitian ini serta mengusahakan untuk mencari jawaban atas permasalahan itu dengan menelaah sumber-sumber hukum yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan.<sup>11</sup> Data yang digunakan berasal dari data sekunder yaitu data yang berasal dari studi kepustakaan.<sup>12</sup> Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi dokumen/kepustakaan untuk memperoleh data-data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, yaitu setelah data berhasil dikumpulkan harus dipisahkan sesuai dengan kategori masing-masing, kemudian dilakukan dengan cara analisis yang bertujuan mencari jawaban atas permasalahan yang diteliti.<sup>13</sup> Bentuk hasil dari penelitian ini bersifat eksplanatoris.

#### 1.4 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan karya ilmiah diperlukan sistematika penulisan agar pembahasan dalam penelitian ini menjadi lebih terarah, sehingga hal-hal yang dikemukakan dapat dijabarkan secara jelas. Sistematika dalam penulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bab dan tiap bab terbagi menjadi beberapa sub-bab. Adapun sistematika setiap bab, sebagai berikut:

##### BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### BAB 2 PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan hasil penelitian berupa analisis terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta menurut ketentuan hukum yang berlaku dan bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya apabila Notaris ditarik sebagai pihak dalam perkara (studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI).

##### BAB 3 PENUTUP

Dalam bab terakhir ini Penulis memberikan simpulan dan saran dari segala yang diuraikan mulai dari latar belakang hingga pembahasan dari seluruh pokok permasalahan dalam penulisan ini.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Analisis Terjadinya Penyalahgunaan Keadaan Menurut Ketentuan Hukum yang Berlaku (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI)

Pasal 1338 KUH Perdata dikenal dengan asas *Pacta Sunt Servanda* dalam perjanjian yang berarti semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>14</sup> Pada alinea ketiga Pasal tersebut mengatur

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, cet. 19, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 13-14.

<sup>11</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 22.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2010), hlm. 11-12.

<sup>13</sup> Mamudji, et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 67.

<sup>14</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1338.

bahwa suatu perjanjian harus dilakukan berdasarkan iktikad baik para pihak, apabila perjanjian yang dibuat didasarkan pada suatu iktikad buruk maka akan menimbulkan sengketa terhadap perjanjian itu di kemudian hari. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai syarat-syarat yang harus diperhatikan agar suatu perjanjian dapat dianggap sah, sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek/perihal tertentu;
4. Adanya kausa yang halal.

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif yang berarti jika ada salah satu syarat tidak dipenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian menjadi cacat hukum sehingga keabsahannya dapat disengketakan. Cacat hukum dapat menyebabkan perjanjian menjadi batal dalam arti dibatalkan oleh para pihak dalam perjanjian atau batal demi hukum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif mengenai orang atau subjek hukum dalam perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif mengenai objek/kausanya dalam perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak dalam perjanjian dapat meminta agar perjanjian itu dibatalkan sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum atau sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah lahir.

Pasal 1321 KUH Perdata mengatur tentang cacat kehendak atau hal-hal yang dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak sah diantaranya adalah dibuat atas dasar kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Dalam perkembangan hukum perjanjian dikenal ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan adalah suatu kondisi di mana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan atau situasi darurat seseorang, ketergantungan, kecerobohan, dalam keadaan akal yang tidak sehat maupun ketiadaan pengalamannya dalam mengadakan suatu perbuatan hukum yang merugikan dirinya.<sup>16</sup> Meskipun ajaran ini belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun dalam praktek penyalahgunaan keadaan dapat ditemukan dalam berbagai yurisprudensi hakim. Penyalahgunaan keadaan telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda yang baru (*Nieuw Burgerlijk Wetboek / NBW*). Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai cacat kehendak keempat disamping Pasal 1321 KUH Perdata.

Nieuwenhuis mengemukakan 4 (empat) syarat yang apabila terpenuhi maka hal tersebut dapat disebut sebagai penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Dalam keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), artinya dalam keadaan darurat, ketergantungan kepada pihak lain, ceroboh, dalam keadaan jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), artinya salah salah satu pihak (pihak yang menyalahgunakan keadaan) mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lawan dalam keadaan istimewa untuk melaksanakan perjanjian;
3. Penyalahgunaan (*misbruik*), artinya salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu meskipun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya;
4. Hubungan kausal (*causaal verband*), artinya penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak akan dilaksanakan.

<sup>15</sup> *Ibid.*, Ps. 1320.

<sup>16</sup> Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, cet. 1, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hlm. 52.

<sup>17</sup> Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan*, hlm. 48-49.



Menurut Van Dunne, penyalahgunaan ini mengandung 2 (dua) unsur yaitu unsur kerugian bagi satu pihak dan unsur penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain. Lebih lanjut Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan menjadi 2 (dua) macam yaitu penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis
  - a. Satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
  - b. Pihak lain terpaksa untuk menuruti mengadakan perjanjian.
2. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan
  - a. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami, isteri, dokter pasien, pendeta-jemaat;
  - b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan lain-lain.

Dalam penulisan ini, Penulis memberikan analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI yang telah berkekuatan hukum tetap. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum dan putusannya menyatakan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunan dari Akta Pengakuan Utang Nomor 63 dinyatakan batal karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruk van omstandigheden*) atau cacat kehendak dalam proses penandatanganannya dan menyatakan perbuatan Tuan TKH yang menyalahgunakan keadaan tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Tuan MA, Nyonya HS, dan 2 (dua) orang anaknya.

Majelis Hakim menyatakan bahwa Tuan TKH telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tuan MA dan Nyonya HS dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63, maka Penulis berpendapat perlu adanya pembahasan untuk mengetahui hal-hal yang melatarbelakangi terbitnya Akta Pengakuan Utang Nomor 63 yang dibuat di hadapan Notaris Tuan IG. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim menilai Tuan TKH telah menyalahgunakan kedudukannya sebagai pengendali atau pemegang saham tidak langsung PT KPP mengarahkan Tuan MA dan Nyonya HS yang berada pada posisi lemah ekonomi untuk menandatangani perjanjian yang sangat merugikan mereka sebelum PT KPP menyelesaikan kewajiban pembayaran utang PT GSEI di Bank BNI sebagaimana telah disepakati akan dilakukan pada tanggal 27 September 2013.

Terlebih dahulu Penulis menjelaskan keadaan atau kesempatan yang dimanfaatkan oleh Tuan TKH dalam membuat Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya dalam perkara ini, sekaligus memberikan gambaran dan jawaban bagaimana penyalahgunaan keadaan dalam perkara ini terjadi. Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tuan TKH adalah penyalahgunaan keunggulan ekonomisnya yang menyebabkan ketidakseimbangan kedudukan atau posisi tawar (*bargaining position*) di mana posisi Tuan MA dalam keadaan lemah ekonomi jika dibanding dengan ekonomi Tuan TKH. Tuan TKH memanfaatkan keadaan Tuan MA yang tengah terikat kewajiban untuk menyelesaikan utang PT GSEI di Bank BNI dan sangat membutuhkan uang untuk melunasi utang perusahaannya, kemudian Tuan TKH memberikan janji bahwa utang PT GSEI di Bank BNI yang masih tersisa Rp. 118.015.071.756,- (seratus delapan belas miliar

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 51-52.

lima belas juta tujuh puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh enam Rupiah) akan dilunasi oleh pihak ketiga, yaitu PT KPP.

Tuan TKH mengarahkan Tuan MA melakukan pertemuan dengan PT KPP dan Bank BNI sehubungan dengan pembayaran utang PT GSEI di Bank BNI akan dilakukan oleh PT KPP sebagaimana dituangkan ke dalam Notulen Pertemuan (Kesepakatan Bersama) tertanggal 02 Agustus 2013. Pada hari pelunasan utang, Tuan TKH menyampaikan terlebih dahulu kepada Tuan MA dan Nyonya HS untuk hadir di hadapan Notaris Tuan IG untuk menandatangani Akta Pengakuan Utang Nomor 63 dengan alasan bahwa terdapat kekurangan luas tanah pada 15 (lima belas) bidang tanah yang dijual oleh Tuan MA kepada PT KPP. Tuan TKH menyatakan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 harus ditandatangani oleh Tuan MA dan Nyonya HS terlebih dahulu sebelum PT KPP melakukan pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI.

Untuk mengidentifikasi adanya penyalahgunaan keadaan dalam kasus ini, Penulis menguji pendapat yang dikemukakan oleh Van Dunne, bahwa syarat terjadinya penyalahgunaan keunggulan ekonomis adalah salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomi terhadap pihak lain, dan pihak lain itu tidak ada pilihan selain menuruti untuk mengadakan perjanjian guna kepentingannya. Maka dalam dirinci 2 (dua) syarat penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu:

1. Salah satu pihak mempunyai kedudukan ekonomi yang lebih tinggi terhadap pihak lain;
2. Pihak lain tidak punya pilihan selain menuruti mengadakan perjanjian (berkenaan dengan kebutuhan yang diperolehnya).

Dalam perkara ini Tuan MA berada pada posisi lemah ekonomi diikuti dengan keadaan mendesak untuk menyelamatkan PT GSEI dari ancaman pailit telah dimanfaatkan oleh Tuan TKH untuk mendikte Tuan MA dan Nyonya HS menandatangani Akta Pengakuan Utang Nomor 63 yang tidak didasari oleh utang Tuan MA kepada Tuan TKH. Hal ini selaras dan dibuktikan dengan fakta hukum dalam persidangan, yaitu melalui keterangan saksi SH yang telah sumpah. Saksi SH merupakan salah satu saksi yang ikut dalam penandatanganan seluruh akta yang dilakukan pada tanggal 27 September 2013, melalui kesempatannya saksi memberikan kesaksiannya di hadapan Pengadilan bahwa pada saat proses penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 pada tanggal 27 September 2013, saksi tidak pernah bertemu dengan Tuan TKH di mana yang hadir dalam penandatanganan tersebut hanya ada Tuan MA, Nyonya HS, Notaris Tuan IG, pihak Bank BNI yang diwakili oleh Suarte, dan pihak PT KPP yang diwakili oleh Arisman Wijaya. Pada tanggal yang sama saksi tidak menyaksikan adanya penyerahan uang sejumlah Rp. 15.898.631.193,15 (lima belas miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus tiga puluh satu ribu seratus sembilan puluh tiga koma lima belas Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 63 maupun Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 27 September 2013 dari Tuan TKH kepada Tuan MA dan Nyonya HS.

Menurut hemat Penulis telah terjadi penyalahgunaan keadaan dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 di mana Tuan MA dan Nyonya HS dalam kondisi lemah ekonomi dan dalam keadaan mendesak untuk segera menyelesaikan utang-utang PT GSEI kepada para krediturnya sebab pada saat itu PT GSEI sedang dibayang-bayangi ancaman pailit. Tidak ada pilihan selain terpaksa untuk menuruti permintaan Tuan TKH menandatangani Akta Pengakuan Utang Nomor 63 guna memenuhi kewajibannya untuk membayar utang PT GSEI kepada Bank BNI pada tanggal 27 September 2013. Hal ini merupakan bentuk pemanfaatan terhadap

keadaan lemah ekonomi berkenaan dengan ketergantungan pada pihak lain, situasi darurat, kecerobohan, dan ketiadaan pengalamannya dalam mengadakan perjanjian yang merugikan dirinya.<sup>19</sup> Hal ini sejalan dengan pendapat yang menyatakan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian berarti “penggunaan secara menyimpang dari keadaan darurat, tidak berpengalaman, kurang pertimbangan, ketergantungan, keadaan jiwa yang tidak normal orang lain untuk menggerakkan melakukan suatu perbuatan.”<sup>20</sup>

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Akta Pengakuan Utang Nomor 63 tersebut, Tuan MA dan Nyonya HS diwajibkan untuk memberikan jaminan kebendaan untuk pelunasan utang kepada Tuan TKH berupa 4 (empat) bidang tanah dan bangunan milik Tuan MA dan Nyonya HS yang terletak di Cipete, Jakarta Selatan sesuai dengan Bukti P-37, P-40, P-43, dan P-45 yang disampaikan oleh Tuan MA dalam persidangan dan terhadap 4 (empat) bidang tanah dan bangunan tersebut, atas permohonan Tuan TKH kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor: 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2015 sesuai dengan bukti P-17, P-18 sampai dengan P-21 yang disampaikan oleh Tuan MA. Akibat penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tuan TKH telah membawa kerugian materiil kepada Tuan MA dan Nyonya HS berupa biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pembebanan hak tanggungan dan biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan/roya atas 4 (empat) bidang tanah yang dinilai dengan uang untuk semuanya sebesar Rp. 10.200.000,- (sepuluh juta dua ratus ribu Rupiah).

Menurut Nieuwenhuis terdapat 4 (empat) syarat yang harus terpenuhi agar dapat disebut sebagai penyalahgunaan keadaan, yaitu:

1. Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*)
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*)
3. Penyalahgunaan (*misbruik*)
4. Hubungan kausal (*causaal verband*).

Penulis memberikan uraian proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya, yang dibuat di hadapan Notaris Tuan IG antara Tuan MA dengan Tuan TKH dalam perkara ini, sebagai berikut:

1. Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*)

Keadaan istimewa yang dialami oleh Tuan MA adalah dalam keadaan lemah ekonominya karena terikat kewajiban untuk melunasi utang perusahaannya PT GSEI yang dibayang-bayangi dipailitkan dan tidak seimbang jika dibanding dengan ekonomi Tuan TKH selaku pengendali atau pemegang saham tidak langsung PT KPP. Disamping itu keadaan istimewa lain juga dapat dilihat dari waktu pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI bertepatan dengan hari penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya. Dalam perkara ini akta pengakuan utang yang disodorkan oleh Tuan TKH dapat dikategorikan sebagai sebuah langkah atau cara untuk mengambil kesempatan atau membuat pihak lawan dalam keadaan ketergantungan, dengan menyatakan akta pengakuan utang tersebut muncul sebagai kompensasi atas kekurangan luas tanah yang dijual oleh Tuan MA kepada PT KPP, namun disisi lain Tuan TKH menyatakan akta tersebut harus ditandatangani sebelum dilakukannya transaksi pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI, namun fakta

<sup>19</sup> Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan*, hlm. 52.

<sup>20</sup> M. Budiarto, *Kamus Hukum Umum*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2004), hlm.

hukum di persidangan menunjukkan bahwa Akta Pengakuan Utang Nomor 63 dibuat tanpa didasari oleh utang Tuan MA kepada Tuan TKH. Oleh sebab itu maka syarat keadaan istimewa dalam kasus ini telah terpenuhi.

2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*)

Tuan TKH mengetahui betul bahwa Tuan MA sedang dalam kondisi lemah ekonomi dan harus mengandalkan PT KPP untuk melunasi utang perusahaannya PT GSEI di Bank BNI dalam bentuk kompensasi utang berupa penjualan 15 (lima belas) bidang tanah miliknya kepada PT KPP sesuai dengan jumlah utang PT GSEI di Bank BNI. Tuan TKH secara sadar menyodorkan akta pengakuan utang diikuti dengan pemberian jaminan untuk ditandatangani oleh Tuan MA dan Nyonya HS bertepatan dengan hari transaksi pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI. Tuan TKH juga menyadari bahwa Tuan MA tidak mungkin mundur dari transaksi yang sudah disepakati untuk diselesaikan pada tanggal 27 September 2013 sesuai dengan Notulen Pertemuan (Kesepakatan Bersama) tertanggal 02 Agustus 2013. Niat dan kesengajaan Tuan TKH terhadap kondisi Tuan MA dan Nyonya HS terlihat selama proses pembuatan dan penandatanganan akta, yaitu adanya iktikad yang tidak baik, dengan menyatakan Tuan MA berutang kepadanya sebagaimana dituangkan ke dalam akta pengakuan utang, tidak adanya upaya negosiasi antara Tuan MA dan TKH sebab pada hari penandatanganan akta Tuan TKH tidak hadir di hadapan Notaris Tuan IG, dan Tuan TKH justru semakin menekan Tuan MA dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam akta pengakuan utang kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Oleh sebab itu maka syarat suatu hal nyata dalam kasus ini telah terpenuhi.

3. Penyalahgunaan (*misbruik*)

Dalam kasus ini Tuan TKH telah memanfaatkan keadaan Tuan TKH yang dalam keadaan lemah ekonominya. Tuan TKH mensyaratkan akta pengakuan utang harus ditandatangani oleh Tuan MA dan Nyonya HS sebelum dilakukannya transaksi pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI. Demi menyelamatkan PT GSEI dari ancaman pailit, tidak ada pilihan lain bagi Tuan MA dan Nyonya MA selain terpaksa menuruti permintaan Tuan TKH menandatangani akta pengakuan utang yang tidak didasari oleh utang Tuan MA kepada Tuan TKH tersebut. Penyalahgunaan keadaan tidak hanya dilakukan ketika penandatanganan akta pengakuan utang, namun juga dilakukan dengan iktikad buruk oleh Tuan TKH. Akta pengakuan utang yang diikuti dengan pemberian jaminan kebendaan berupa 4 (empat) bidang tanah dan bangunan pun dimohonkan site eksekusi hak tanggungan oleh Tuan TKH kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akibatnya menimbulkan berbagai kerugian di pihak Tuan MA. Oleh sebab itu maka syarat penyalahgunaan dalam kasus ini telah terpenuhi.

4. Hubungan kausal (*causaal verband*)

Dengan melihat uraian sebelumnya maka dapat dilihat hubungan antara penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tuan TKH dengan menimbulkan kerugian bagi pihak Tuan MA. Dalam kasus ini tanpa Tuan TKH memanfaatkan keadaan Tuan MA yang sedang dalam keadaan istimewa, maka Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya yang sangat merugikan Tuan MA dan Nyonya HS itu tidak akan ditandatangani. Hal ini dapat dilihat pada saat penandatanganan akta pengakuan utang di mana Tuan MA berada dalam posisi tawar (*bargaining position*) yang tidak seimbang jika dibanding

dengan Tuan TKH, pelaksanaan perjanjian cenderung menguntungkan secara Tuan TKH sepihak, dan menimbulkan kerugian yang nyata bagi Tuan MA dan Nyonya HS. Oleh sebab itu maka syarat hubungan kausal dalam kasus ini telah terpenuhi.

Berdasarkan uraian di atas maka 4 (empat) syarat penyalahgunaan keadaan yang dikemukakan oleh Nieuwenhuis dalam perkara ini telah terpenuhi. Perbuatan Tuan TKH dapat digolongkan sebagai salah satu bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) khususnya penyalahgunaan keunggulan ekonomis yang dimilikinya. Penyalahgunaan keadaan dalam perkara ini menurut hemat Penulis didasarkan pada niat dan kesengajaan Tuan TKH untuk mengambil kesempatan dan keuntungan dari Tuan MA dengan dalil bahwa terdapat kekurangan luas tanah pada 15 (lima belas) bidang tanah yang dijual oleh Tuan MA kepada PT KPP, sehingga Tuan MA harus memberikan ganti kerugian atas kekurangan luas tanah tersebut kepada Tuan TKH dengan membuat akta pengakuan utang. Namun disisi lain Tuan TKH justru menyatakan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 sebagai syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum PT KPP melunasi utang PT GSEI di Bank BNI. Kedua hal tersebut tentu sangat kontradiksi di mana di satu sisi Tuan TKH meminta ganti kerugian kepada Tuan MA akibat kekurangan luas tanah yang dijual oleh Tuan MA kepada PT KPP, namun dapat dilihat bahwa transaksi jual beli 15 (lima belas) bidang tanah tersebut dilakukan oleh dan antara Tuan MA dengan PT KPP dan bukan oleh Tuan MA dengan Tuan TKH, sehingga jika benar terdapat kekurangan luas tanah sebagaimana disampaikan oleh Tuan TKH maka penyelesaiannya dilakukan oleh Tuan MA selaku penjual dengan PT KPP selaku pembeli. Namun disisi lain Tuan TKH malah menyatakan bahwa akta pengakuan utang tersebut harus ditandatangani terlebih dahulu oleh Tuan MA dan Nyonya HS sebelum dilakukannya transaksi pelunasan utang PT GSEI di Bank BNI oleh PT KPP.

Terhadap autentisitas akta Notaris yang dibuat didasarkan pada penyalahgunaan keadaan atau batalnya suatu akta Notaris dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya, sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Hilangnya autentisitas akta atau akta Notaris ikut batal sehingga hal-hal yang tertuang di dalamnya ikut batal.
2. Hilangnya autentisitas akta namun akta Notaris tidak menjadi batal atau hal-hal yang tertuang dalam akta tidak ikut batal namun kekuatan pembuktiannya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.
3. Akta Notaris tetap mempunyai autentisitas namun hal-hal yang tertuang dalam akta menjadi batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat dalam perjanjian tidak dipenuhi atau terdapat cacat hukum yang menjadi objek perjanjian. Misalnya perjanjian utang piutang dilakukan atas kwitansi palsu.

Akta Pengakuan Utang Nomor 63 yang dibuat di hadapan Notaris Tuan IG dalam perkara ini dengan melihat dari aspek penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka terdapatnya dapat dimintakan pembatalan akta kepada Pengadilan. Pembatalan akta Notaris dalam perkara ini menyebabkan akta Notaris kehilangan autentisitasnya sebagai akta autentik, serta hal-hal yang tertuang dalam akta tersebut ikut menjadi batal bersamaan sehubungan dengan dinyatakan batal oleh Pengadilan. Akta Pengakuan Utang Nomor 63 sebagai perjanjian pokok dalam perkara ini telah dinyatakan batal oleh Pengadilan menyebabkan seluruh perjanjian turunan atau perjanjian *accessoir*

---

<sup>21</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, hlm. 124.

dari Akta Pengakuan Utang Nomor 63 yang dibuat di hadapan Notaris Tuan IG turut dinyatakan batal karena oleh Pengadilan.

Berdasarkan analisis Penulis terhadap syarat-syarat dan indikator-indikator serta akibat hukum penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, Penulis sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding yang menyatakan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunan dari Akta Pengakuan Utang Nomor 63 terdapat penyalahgunaan keadaan yang tidak semata-mata hanya berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak seimbang, akan tetapi perjanjian tersebut juga tidak didasari utang Tuan MA kepada Tuan TKH adalah bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan atas dasar penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Hal ini berarti dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta pengakuan utang tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1320 butir (1) KUH Perdata yaitu syarat kesepakatan *juncto* Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN yang menyatakan bahwa isi akta Notaris harus merupakan isi dan kehendak dari para pihak yang berkepentingan. Kesepakatan yang terjadi dalam perkara ini merupakan suatu kesepakatan semua di mana salah satu pihak memiliki keunggulan secara ekonomis dan pihak lain bisa menyatakan kehendaknya secara bebas untuk menutup perjanjian yang sangat merugikan. Adapun konsekuensi hukum penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atau diajukan pembatalan kepada Pengadilan.

## **2.2 Analisis Bentuk Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya Apabila Notaris Ditarik Sebagai Pihak dalam Perkara (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI)**

Notaris merupakan pejabat umum yang mendapat kewenangan langsung dari Negara secara atributif untuk menjalankan sebagian fungsi publik khususnya di bidang keperdataan berupa pembuatan alat bukti. Alat bukti yang dimaksud merupakan akta Notaris sebagai sebuah akta autentik. Akta autentik merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian sempurna mempunyai peranan penting dalam menjamin kepastian hukum dalam hal pembuktian. Akta Notaris merupakan akta autentik yang harus dianggap sah sampai dengan ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Notaris dituntut untuk bertanggung jawab dalam menjalankan tugas jabatannya terutama dalam hal pembuatan akta autentik. Bentuk pertanggungjawaban Notaris yaitu kesediaannya untuk melaksanakan semua kewajiban dan menjauhi semua larangan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUJN, Kode Etik Notaris, dan undang-undang lainnya. Untuk itu Notaris dalam menjalankan jabatannya dapat diminta pertanggungjawaban baik secara administratif, etika, perdata, hingga sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembatalan akta Notaris berdasarkan putusan Pengadilan belakangan ini menjadi fenomena yang kerap terjadi. Khusus dalam kasus putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI, Majelis Hakim menyatakan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian yang menjadi turunan dari Akta Pengakuan Utang Nomor 63, yang dibuat di hadapan Notaris Tuan IG, batal karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) atau cacat kehendak dalam proses penandatangannya. Majelis Hakim pada tingkat banding tersebut menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel karena menurut Majelis Hakim pertimbangan hukum pada tingkat pertama untuk seluruhnya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar.

Dalam kasus ini Majelis Hakim tidak memeriksa dan memberikan sanksi apapun terhadap Notaris yang bersangkutan, sebab dalam *fundamentum petendi* (posisi) gugatan maupun dalam *petitum* (tuntutan) tidak memuat tindakan atau perbuatan Notaris Tuan IG dalam menjalankan jabatannya khususnya dalam membuat akta yang menjadi sengketa dalam perkara ini. Dalam hukum acara perdata, Majelis Hakim pada umumnya bersifat menunggu atau *judex ne procedat ex officio*, yang artinya Majelis Hakim hanya sebatas memeriksa dan memutus perkara berdasarkan apa yang dituntut oleh para pihak.<sup>22</sup>

Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya apabila melanggar ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam UUN atau Kode Etik Notaris, maupun undang-undang lainnya.<sup>23</sup> Adapun bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam menjalankan jabatannya, sebagai berikut:

1. Sanksi Administratif

Sanksi administratif yang dijatuhkan berupa peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>24</sup>

2. Sanksi Perdata

Sanksi perdata merupakan sanksi yang dijatuhkan terhadap Notaris atas gugatan perdata oleh para pihak yang namanya tercantum dalam akta berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.<sup>25</sup>

3. Sanksi Pidana

Sanksi pidana merupakan sanksi yang dijatuhkan dalam hal Notaris melanggar ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.<sup>26</sup>

4. Sanksi Etika

Sanksi etika merupakan sanksi yang dijatuhkan dalam hal Notaris melanggar Kode Etik Notaris.

Sanksi yang diberikan kepada Notaris merupakan bentuk penyadaran bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya dituntut untuk tidak melanggar ketentuan perundang-undangan dan tertib administrasi. Disamping itu juga sebagai bentuk perlindungan terhadap masyarakat pengguna jasa Notaris agar tidak dirugikan atas kesalahan atau kelalaian Notaris dalam pembuatan akta. Sanksi tersebut juga berfungsi untuk menjaga harkat dan martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Dalam perkara ini meskipun para pihak tidak menarik Notaris sebagai pihak dalam perkara, namun menurut hemat Penulis terhadap Notaris dalam perkara ini tetap dapat diminta pertanggungjawaban atas kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas dan jabatannya khususnya tidak mengindahkan adanya indikasi penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta, tidak cermat bahkan cenderung berpihak pada salah satu penghadapnya, serta tidak memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta dapat dimintakan pertanggungjawaban, sebagai berikut:

### 2.2.1 Tanggung Jawab Secara Perdata

---

<sup>22</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, cet. 1, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 366.

<sup>23</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet. 4 (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm. 90.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 109.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>26</sup> *Ibid.*

Permemberian sanksi perdata terhadap akta yang dibuat oleh Notaris berkenaan dengan kualitas yang melekat pada akta Notaris, apakah akta tersebut masih mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atau terdegradasikan menjadi akta di bawah tangan, atau terhadap akta yang bersangkutan dibatalkan atau mengalami kebatalan. Akta Notaris merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, namun apabila terdapat ketentuan yang melanggar UUJN, maka akta akan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.<sup>27</sup> Kebatalan bersifat pasif yang artinya tanpa adanya campur tangan dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.<sup>28</sup> Berbeda halnya dengan pembatalan akta yang bersifat aktif meskipun syarat-syarat dalam akta telah terpenuhi namun para pihak yang berkepentingan menghendaki agar akta tersebut dibatalkan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan.<sup>29</sup>

Kesalahan dalam akta Notaris berkaitan erat dengan prosedur pembuatan akta sebagaimana telah dimuat dalam UUJN maupun undang-undang lainnya, maka terhadap kesalahan Notaris yang bersangkutan dinilai tidak berhati-hati, tidak cermat, tidak jeli, dan tidak tepat dalam menerapkan konstruksi hukum dalam pembuatan akta, sehingga atas kesalahan atau kelalaiannya mengakibatkan kesalahan dalam penerapan hukum yang sesuai pada saat pembuatan akta dapat diminta pertanggungjawaban. Tanggung jawab secara perdata dapat dibebankan terhadap Notaris apabila Notaris dalam menjalankan jabatannya telah merugikan para pihak. Bentuk sanksi dalam aspek keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat yang akan diterima oleh Notaris dari gugatan para penghadapnya. Pemberian sanksi perdata harus berdasarkan pada hubungan kausal antara Notaris dalam membuat akta dengan para penghadapnya. Menurut Sjaifurrachman apabila ada pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu akta Notaris, maka pihak yang dirugikan tersebut dapat menuntut secara perdata kepada Notaris yang bersangkutan.<sup>30</sup>

Tanggung jawab perdata yang paling relevan dengan kasus ini adalah dengan mengajukan gugatan perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris Tuan IG berkenaan dengan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu cacat kehendak dalam perjanjian dan sebagai akibat kesalahan atau kelalaian Notaris dalam pembuatan akta yang mengakibatkan akta dinyatakan batal oleh Pengadilan. Tuntutan terhadap Notaris Tuan IG adalah sebagai akibat dari akta Notaris berupa Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya yang dinyatakan batal oleh Pengadilan. Dalam mengajukan gugatan perdata terhadap kesalahan yang dilakukan oleh Notaris harus dilihat hal-hal, sebagai berikut:

- a. Adanya hubungan kausal antara perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dan kerugian yang timbul pada salah satu pihak;
- b. Terdapat kesalahan penerapan hukum oleh Notaris dalam pembuatan akta.

Dalam perkara ini menurut hemat Penulis perbuatan Notaris Tuan IG dalam membuat Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan

---

<sup>27</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, hlm. 195.

<sup>28</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, cet. 4, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm. 66-67.

<sup>29</sup> *Ibid.*, 67-68.

<sup>30</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, hlm. 167.



kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”<sup>31</sup> Dalam perkara ini perbuatan Notaris Tuan IG dalam membuat Akta Pengakuan Utang Nomor 63 telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku serta membawa kerugian bagi Tuan MA dan keluarganya. Perbuatan Notaris Tuan IG telah melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e *juncto* Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu dengan tidak memberikan penyuluhan hukum berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dan juga tidak bertindak amanah, saksama, bahkan cenderung berpihak pada salah satu penghadapnya.

Melihat keadaan dalam kasus ini, seharusnya Notaris Tuan IG mengetahui bahwa dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 di hadapannya mengandung penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya dan ketidakcermatan Notaris Tuan IG dalam membuat akta dapat dilihat dari hal-hal, sebagai berikut:

- a. Penghadap Tuan MA dan Nyonya HS tidak pernah meminta Notaris Tuan IG untuk membuat Akta Pengakuan Utang Nomor 63 yang menjadi sengketa dalam kasus ini;
- b. Isi dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 63 merupakan hal-hal yang dikemukakan oleh Tuan TKH kepada Notaris Tuan IG secara sepihak, bukan oleh Tuan MA maupun Nyonya HS selaku pihak dalam akta;
- c. Akta Pengakuan Utang Nomor 63 telah selesai dibuat oleh Notaris Tuan IG atas permintaan dari Tuan TKH dan sudah siap untuk ditandatangani, hal mana Penghadap Tuan MA dan Nyonya HS sama sekali tidak mengetahui adanya akta tersebut pada saat penandatanganan akta-akta di hadapannya pada tanggal 27 September 2013;
- d. Tidak ada penyerahan sejumlah uang oleh Tuan TKH kepada Tuan MA sebagaimana tercantum dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 63;

Terbitnya Akta Pengakuan Utang Nomor 63 yang didasari pada penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya, tidak bisa dipungkiri bahwa Notaris yang bersangkutan juga tidak cermat dan cenderung berpihak sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak lain sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Menurut pandangan Penulis, pemberian sanksi perdata yang relevan terhadap Notaris Tuan IG adalah dengan mengajukan gugatan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga atas perilaku dan tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya.

### 2.2.2 Tanggung Jawab Secara Administratif

Disamping sanksi keperdataan terdapat pula sanksi administratif yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris. Adapun batasan-batasan seorang Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, apabila:<sup>32</sup>

- a. Akta yang dibuatnya tidak memenuhi ketentuan UUJN;
- b. Akta yang dibuatnya terdapat cacat mengenai bentuknya;
- c. Notaris yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta;
- d. Akta Notaris dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan; atau
- e. Akta Notaris terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

Notaris dalam perkara ini telah melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUJN, yaitu tidak menjunjung prinsip kehati-hatian dan bahkan cenderung berpihak yang

<sup>31</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1365.

<sup>32</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 325.

mengakibatkan akta yang dibuatnya memberikan kesempatan kepada salah satu pihak untuk menyalahgunakan keadaan, oleh sebab itu sudah sepatutnya Notaris yang bersangkutan dimintakan pertanggungjawaban secara administratif disamping sanksi perdata. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN mengatur bahwa Notaris berkewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum.<sup>33</sup> Hal serupa juga diatur berdasarkan Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris yang menyatakan bahwa Notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.<sup>34</sup>

Dalam kasus ini dapat diketahui bahwa perbuatan Notaris Tuan IG telah lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai pejabat umum berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN *juncto* Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris. Notaris harus saksama artinya harus berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugas dan jabatannya, tidak berpihak artinya tidak memberikan kesan atau keadaan istimewa pada salah satu pihak, bertindak jujur dan adil, serta menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam proses pembuatan akta sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan akibat diterbitkannya akta Notaris.

Notaris dalam perkara ini tidak saksama dalam menjalankan jabatannya hal ini dikarenakan tidak berhati-hati dan teliti terhadap akta yang dibuatnya dalam hal salah satu penghadapnya telah nyata-nyata menyalahgunakan keadaan dalam pembuatan akta. Notaris Tuan IG telah keliru terhadap keinginan dan kehendak para pihak dalam pembuatan akta pengakuan utang beserta seluruh perjanjian turunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Notaris Tuan IG sepatutnya memastikan kepada Tuan MA dan Nyonya HS apakah mereka benar telah berutang kepada Tuan TKH sejumlah uang sebagaimana tercantum dalam akta pengakuan utang tersebut, memastikan telah terjadi penyerahan sejumlah uang sesuai dengan apa yang tercantum akta pengakuan utang disertai dengan kwitansi penerimaan pembayaran uang di hadapannya. Sikap Notaris Tuan IG yang tidak mencerminkan adanya upaya untuk menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta dan hubungan kerja sama antara Tuan TKH dengan Notaris Tuan IG sebagai rekanan Notaris, telah memberikan kesempatan kepada Tuan TKH untuk menyalahgunakan keadaan dalam pembuatan akta dan menimbulkan kerugian bagi Tuan MA dan Nyonya HS akibat terbitnya akta Notaris yang mengandung penyalahgunaan keadaan tersebut.

Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN mengatur bahwa Notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.<sup>35</sup> Kewenangan memberikan penyuluhan hukum tersebut tidak dijalankan oleh Notaris Tuan IG kepada para pihak dalam pembuatan akta. Penyuluhan hukum bertujuan agar setiap akta yang dibuat di hadapan Notaris dapat menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum serta menjaga kepentingan hukum para pihak agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Notaris Tuan IG seharusnya memberikan penyuluhan hukum dalam pembuatan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 beserta seluruh perjanjian turunannya, di

---

<sup>33</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

<sup>34</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Tentang Perubahan Kode Etik Notaris Indonesia Banten (29-30 Mei 2015)*, Ps. 3 ayat (4).

<sup>35</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Ps. 15 ayat (2) huruf e.

mana penyalahgunaan keadaan tidak diperkenankan dalam perjanjian karena hal tersebut melanggar syarat subjektif dalam perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan *juncto* Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN yang mengakibatkan akta Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN mengatur bahwa Notaris wajib memberikan pelayanan hukum khususnya di bidang kenotariatan, kecuali ada alasan untuk menolaknya.<sup>36</sup> Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris diperkenankan untuk menolak memberikan jasa hukumnya dalam hal Notaris mengidentifikasi adanya kecurangan yang dilakukan oleh para penghadapnya.<sup>37</sup> Dalam kasus ini Notaris Tuan IG seharusnya mengidentifikasi bahwa dalam penandatanganan Akta Pengakuan Utang Nomor 63 di hadapannya mengandung penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya.

Disamping itu Penulis menganalisis akta Notaris yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tidak lagi dapat disebut sebagai akta autentik berdasarkan Pasal 1 angka (7) UUJN. Dalam proses pembuatan dan penandatanganan akta diperoleh gambaran bahwa isi dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 63 bukan merupakan kehendak dan keinginan dari Tuan MA dan Nyonya HS selaku pihak dalam akta dan ditandatangani oleh Tuan MA dan Nyonya HS dalam keadaan tidak bisa menyatakan kehendaknya secara bebas. Hal ini jelas melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN yang menyatakan "isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan."<sup>38</sup> Oleh sebab itu berdasarkan ketentuan Pasal 41 UUJN yang mengatur bahwa pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 38 UUJN mengakibatkan akta Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.<sup>39</sup> Hal ini sejalan dengan pendapat yang menyatakan akibat hukum terhadap akta autentik yang cacat formil berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata dapat menghilangkan sifat autentisitas dari akta dan mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Pembatalan akta Notaris berpengaruh pada kekuatan pembuktian akta, hal ini dapat dilihat apakah kekuatan pembuktiannya tersebut berlaku sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris dinyatakan batal demi hukum.<sup>40</sup>

Berdasarkan uraian di atas menurut hemat Penulis perbuatan Notaris Tuan IG dalam perkara ini dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris dengan pemberian sanksi administratif. Sanksi administratif berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (11) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a dapat dijatuhkan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>41</sup> Disamping itu berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN yang menyatakan bahwa Notaris dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena

<sup>36</sup> *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1) huruf e.

<sup>37</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, cet. 2, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1993), hlm. 97-98.

<sup>38</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Ps. 38 ayat (3) huruf c.

<sup>39</sup> *Ibid.*, Ps. 41.

<sup>40</sup> Hana Theresia Lamtarida, "Implikasi Atas Objek Perjanjian Yang Keliru Dalam Akta Pengakuan Utang Dan Kuasa Menjual Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Pdt/2017", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol 2 No. 004 (2020), hlm. 208.

<sup>41</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Ps. 16 ayat (11).

melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik.<sup>42</sup> Merujuk pada pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, sanksi administratif yang paling relevan dijatuhkan kepada Notaris Tuan IG yaitu berupa pemberhentian sementara berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (11) *juncto* Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN oleh Majelis Pengawas Notaris.

Pemberian sanksi administratif kepada Notaris harus ditempuh dengan berbagai tahap. Tahap pertama yang dapat dilakukan adalah dengan melaporkan Notaris yang bersangkutan kepada Majelis Pengawas Daerah setempat. Melalui laporan tersebut maka berdasarkan ketentuan Pasal 70 huruf (g) UUJN, Majelis Pengawas Daerah membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah. Setelah menerima laporan dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah akan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan yang disampaikan oleh Majelis Pengawas Daerah serta memanggil Notaris tersebut untuk dilakukan pemeriksaan lebih lanjut, kemudian Majelis Pengawas Wilayah dapat memberikan sanksi terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran tersebut. Menurut hemat Penulis dengan melihat fakta-fakta hukum yang dikemukakan dalam persidangan dan juga analisis pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tersebut, maka sepatutnya Notaris Tuan IG diberikan sanksi administratif dari Majelis Pengawas Wilayah berupa pengusulan pemberhentian sementara untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan kepada Majelis Pengawas Pusat berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (11) UUJN atau Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN.

### 2.2.3 Tanggung Jawab Secara Etika

Berdasarkan uraian sebelumnya memperoleh gambaran bahwa Notaris Tuan IG melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, sebagai berikut:

- a. Pasal 4 ayat (2) UUJN tentang sumpah/janji jabatan Notaris;
- b. Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tentang kewenangan Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum;
- c. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN tentang kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta;
- d. Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN tentang alasan Notaris menolak memberikan pelayanan hukum;
- e. Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN tentang isi akta Notaris merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan;
- f. Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris tentang kewajiban Notaris untuk bertindak amanah berdasarkan UUJN dan kode etik.

Bentuk pertanggungjawaban ketiga yang dapat dijatuhkan kepada Notaris dalam perkara ini berupa pemberian sanksi etika oleh Dewan Kehormatan. Sanksi etika dijatuhkan ketika seorang Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris. Dalam kasus ini Notaris Tuan IG berperilaku berpihak dan tidak saksama dalam menjalankan jabatannya sehingga melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris. Adapun sanksi-sanksi yang dapat dijatuhkan kepada Notaris jika melakukan pelanggaran terhadap kode etik berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris, sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Teguran;

<sup>42</sup> *Ibid.*, Ps. 9 ayat (1) huruf d.

<sup>43</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia*, Ps. 6 ayat (1).

- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Kewenangan untuk memberikan sanksi terhadap pelanggaran kode etik merupakan kewenangan Dewan Kehormatan. Langkah pertama adalah dengan membuat pengaduan terhadap Notaris yang bersangkutan kepada Dewan Kehormatan setempat agar Dewan Kehormatan dapat melakukan pemeriksaan dugaan pelanggaran kode etik. Dewan Kehormatan memanggil Notaris yang bersangkutan untuk dimintakan keterangan atau pemeriksaan sampai dengan menentukan keputusan atau penjatuhan sanksi yang sesuai dengan pelanggaran apabila terbukti. Setelah melihat fakta-fakta dalam persidangan dan analisis sebelumnya, maka sanksi etika yang paling relevan dijatuhkan terhadap perbuatan Notaris Tuan IG berupa pemberhentian sementara dari anggota Perkumpulan untuk jangka 3 (tiga) bulan oleh Dewan Kehormatan. Sanksi tersebut diberikan sebagai bentuk pertanggungjawaban dari Notaris Tuan IG yang telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris tentang kewajiban Notaris untuk berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.<sup>44</sup>

### 3. PENUTUP

#### 3.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis pada bab-bab sebelumnya, Penulis memberikan simpulan, sebagai berikut:

1. Penyalahgunaan keadaan dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI terjadi atas dasar pemanfaatan keadaan lemah ekonomi Tuan MA oleh Tuan TKH, di mana Tuan MA selaku Direktur Utama PT GSEI mempunyai kewajiban hukum untuk segera melakukan pelunasan terhadap sejumlah utang PT GSEI dan membawa akta yang dibuat di hadapan Notaris diajukan gugatan pembatalan. Autentisitas dan keabsahan akta yang dibuat di hadapan Notaris menjadi hilang bersamaan dengan dibatalkannya akta tersebut oleh Pengadilan. Pembuatan akta pengakuan utang beserta seluruh perjanjian turunannya dalam perkara ini didasari oleh penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang secara nyata mempengaruhi posisi tawar (*bargaining position*) para pihak dalam akta menjadi tidak seimbang. Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan dalam perkara ini merupakan penyalahgunaan keunggulan ekonomis yang dimiliki oleh Tuan TKH dan kelemahan Tuan MA dalam segi ekonomi karena dalam kondisi membutuhkan uang guna pelunasan sejumlah utang perusahaannya. Penyalahgunaan keadaan dikategorikan secara cacat dalam menentukan kehendaknya (*wilsgebrek*) atau dalam keadaan tidak bebas dalam menyatakan kehendaknya dalam memberikan persetujuan, sehingga terhadapnya dapat merugikan pihak yang lemah dari segi ekonomi atau ketergantungan kepada pihak lain, dan membawa keuntungan bagi pihak yang mempunyai posisi yang lebih dominan. Hubungan hukum yang terjadi dalam perkara ini sejatinya adalah akta pengakuan utang. Keadaan ini dimanfaatkan oleh Tuan TKH dengan mensyaratkan pembuatan akta pengakuan utang diikuti dengan perjanjian pemberian jaminan kepada Tuan MA dan istrinya Nyonya HS. Penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu bentuk penyimpangan terhadap syarat subjektif dalam

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, Ps. 3 ayat (4).

perjanjian, maka terhadap akta yang dibuat didasarkan pada penyalahgunaan keadaan dapat diajukan pembatalan (*vernietigbaar*) kepada Pengadilan sehingga akan berpengaruh langsung pada keabsahan akta. Akibat dibatalkan akta Notaris, maka akta tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat sejak putusan Pengadilan tersebut berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan tidak dapat lagi dianggap sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

2. Bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam perkara ini mengandung indikasi penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administratif, dan etika. Perbuatan Notaris dalam perkara ini tidak mengindahkan adanya indikasi penyalahgunaan keadaan berkaitan erat dengan peran dan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum dalam menjaga kepentingan para pihak. Ditinjau dari aspek perdata, Notaris dalam perkara ini tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian dan ketelitian dalam membuat akta sehingga menimbulkan kerugian yang diterima oleh pihak Tuan MA. Perbuatan Notaris tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga terhadapnya dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Perilaku Notaris yang tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan merendahkan harkat dan martabat jabatan Notaris, dapat dijatuhkan sanksi administratif berupa pengusulan pemberhentian sementara untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan oleh Majelis Pengawas Wilayah kepada Majelis Pengawas Pusat berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (11) juncto Pasal 9 ayat (1) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditinjau dari aspek kode etik terhadap sikap dan perilaku Notaris yang tidak amanah, saksama, dan tidak menjaga kepentingan para pihak dalam menjalankan jabatannya, dapat dijatuhkan sanksi etika berupa pemberhentian sementara dari anggota Perkumpulan selama 3 (tiga) bulan oleh Dewan Kehormatan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Kode Etik Notaris.

### 3.2 Saran

Saran yang dapat Penulis berikan berkaitan dengan kasus ini, sebagai berikut:

1. Notaris memiliki kewenangan secara atributif untuk membuat akta autentik, dengan adanya kasus ini sepantasnya menjadi pelajaran dan pengetahuan bagi Notaris bahwa dalam pembuatan akta harus selalu berada pada posisi yang netral dan tidak berpihak, serta selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian. Apabila Notaris mengidentifikasi fakta hukum yang terjadi diantara penghadapnya bertentangan dengan konstruksi hukum akta yang dibuatnya, maka sudah sepantasnya Notaris sebagai profesi hukum memberikan penyuluhan hukum kepada penghadapnya, agar konstruksi hukum yang dituangkan ke dalam akta yang dibuatnya sesuai dengan tujuan dan kehendak para pihak, serta peraturan perundang-undangan. Hal ini bertujuan agar akta yang dibuat di hadapannya tidak merugikan para pihak dan menghindari akta yang dibuatnya dari pembatalan khususnya dalam perkembangan hukum perjanjian yang dikenal dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).
2. Berhubung dengan ajaran penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian masih menjadi kajian yang menarik untuk diteliti karena belum ada pengaturan yang secara khusus mengatur larangan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian. Hal ini mengakibatkan pada minimnya pengetahuan masyarakat dan aparat penegak hukum mengenai ajaran

penyalahgunaan keadaan yang sebenarnya perlu dan penting untuk diketahui bersama, terutama dalam menjaga kepentingan para pihak dalam membuat akta di hadapan Notaris. Maka dari itu Penulis memberikan saran kepada lembaga tinggi negara dalam hal ini Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memberikan instruksi baik dalam Peraturan Mahkamah Agung maupun dalam bentuk Surat Edaran Mahkamah Agung yang secara tegas dan jelas mengatur larangan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

Ikatan Notaris Indonesia. *Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Tentang Perubahan Kode Etik Notaris Indonesia Banten (29-30 Mei 2015)*.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan Nomor 303/Pdt/2019/PT DKI.

### B. Buku

Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet. 4. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

\_\_\_\_\_. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. 4. Bandung: PT Refika Aditama, 2017.

Budiarto, M. *Kamus Hukum Umum*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2004.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet. 4. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1983.

Mamudji, Sri *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Cet. 2. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1993.

- Panggabean, Henry P. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Saputra, Rendy. *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Cet. 1. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016.
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1992.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2010.
- \_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. 19. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 27. Jakarta: Intermasa, 2014.

### **C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian**

- Lamtarida, Hana Theresia. "Implikasi Atas Objek Perjanjian Yang Keliru Dalam Akta Pengakuan Utang Dan Kuasa Menjual Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Pdt/2017". *Jurnal Indonesian Notary*. Vol 2 No. 004 (2020). Hlm. 208



