



KEABSAHAN AKTA NOTARIS YANG DIHASILKAN MELALUI PENYALAHGUNAAN KEADAAN TERHADAP TERPIDANA: KAJIAN BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Felicia Kusnadi, Gabrilia Indriani

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta notaris yang dibuat dengan penyalahgunaan keadaan terhadap terpidana dalam perspektif hukum perdata Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif-empiris melalui studi kepustakaan dan analisis putusan pengadilan. Dalam praktiknya, hak keperdataan seorang terpidana tetap diakui sepanjang tidak dicabut melalui putusan hukum yang sah, namun kondisi tahanan seringkali menimbulkan tekanan psikologis yang menciderai prinsip kehendak bebas. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika pihak lain mengambil keuntungan dari kondisi ketidakberdayaan terpidana, sehingga akta yang ditandatangani dalam keadaan tertekan menjadi cacat kehendak. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban memastikan bahwa akta dibuat secara sadar, sukarela, dan sah secara hukum. Pelanggaran terhadap prosedur formil dan materiil, seperti tidak hadirnya notaris saat penandatanganan, membatalkan keotentikan akta dan menurunkan kekuatan pembuktiannya menjadi setara akta di bawah tangan. Studi kasus menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan dapat menjadi dasar untuk membatalkan akta dan menuntut tanggung jawab hukum notaris yang lalai. Kesimpulannya, pembuatan akta notaris dalam situasi penyalahgunaan keadaan terhadap terpidana harus dibatalkan demi melindungi prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak asasi manusia.

Kata Kunci: Akta Notaris, Penyalahgunaan Keadaan, Terpidana, Kehendak Bebas, Tanggung Jawab Notaris.

PENDAHULUAN

Era globalisasi membawa perubahan besar di berbagai aspek

kehidupan seperti sosial, politik, ekonomi, dan budaya, yang membuat dinamika masyarakat menjadi semakin

*Correspondence Address : felicia.kusnadi371@yahoo.com

DOI : 10.31604/jips.v12i6.2025. 2237-2248

© 2025UM-Tapsel Press

kompleks. Perkembangan ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan masyarakat yang kerap kali harus dipenuhi melalui hubungan hukum antar individu. Kompleksitas ini rawan memunculkan persoalan hukum, sehingga dibutuhkan sistem hukum yang responsif dan adaptif terhadap perubahan, sebagaimana dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ("UUD NRI 1945"). Apabila sistem hukum tidak mampu mengakomodasi dinamika tersebut, maka akan terjadi kekosongan hukum yang dapat melemahkan penegakan hukum. Indonesia sebagai negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945, mengatur berbagai bidang kehidupan melalui peraturan perundang-undangan. Salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia adalah tanah, mengingat tanah memiliki peran vital dalam pemenuhan kebutuhan dasar manusia—sandang, pangan, dan papan.

Tanah sebagai permukaan bumi, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), memberikan hak kepada pemiliknya untuk menguasai dan memanfaatkannya (Santoso, 2005). Menurut Moch Insaeni, Jual beli tanah menjadi sarana utama dalam memperoleh hak atas tanah dan telah menjadi praktik umum sejak lama, baik untuk kebutuhan tempat tinggal maupun sebagai bentuk investasi (Insaeni, 2016). Abdulkadir Muhammad mendefinisikan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara sah dan transparan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi masyarakat, dan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi nasional (Muhammad, 1996). Sebagai perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") dan tunduk pada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam

Pasal 1320 KUHPerdata, jual beli tanah menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia.

Dalam kerangka hukum perjanjian di Indonesia, dapat dipahami bahwa suatu perjanjian memperoleh keabsahan manakala para pihak yang terlibat saling bersepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan hukum tersebut. Kesepakatan ini harus dilandasi oleh kehendak bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Selain itu, untuk memenuhi asas sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, para pihak tersebut haruslah memiliki kecakapan hukum. Kecakapan ini berarti kemampuan hukum seseorang untuk melakukan tindakan hukum secara mandiri. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata, terdapat pengecualian terhadap anggapan umum mengenai kecakapan, yakni mereka yang belum mencapai usia dewasa, mereka yang berada di bawah pengampuan karena alasan tertentu, serta dalam konteks historis, perempuan dalam kondisi-kondisi khusus sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang. Di luar kategori tersebut, setiap individu pada prinsipnya dianggap cakap untuk membuat perjanjian.

Lebih jauh, terdapat kondisi di mana sebuah perjanjian dapat dibatalkan, yaitu apabila terdapat cacat dalam kehendak yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian tersebut. KUHPerdata mengenal tiga bentuk utama cacat kehendak: kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Selain ketiga bentuk klasik ini, dalam praktik hukum modern juga dikenal konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), meskipun konsep ini belum secara eksplisit diatur dalam KUHPerdata. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika seseorang memanfaatkan keadaan lemah atau ketidakberdayaan pihak lain

untuk memperoleh keuntungan hukum secara tidak wajar (Khairandy, 2003). Menurut pandangan Purwahid Patrik, penyalahgunaan keadaan timbul apabila seseorang, dengan mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa pihak lain sedang berada dalam kondisi tertentu seperti tekanan mental, ketergantungan, kurang pengalaman, atau situasi darurat, mendorong pihak tersebut untuk melakukan tindakan hukum yang seharusnya tidak dilakukan dalam kondisi normal. Konsep ini tercermin dalam ketentuan Pasal 3.2.10 Nieuw Burgerlijk Wetboek di Belanda, yang telah menjadi rujukan penting dalam pengembangan doktrin hukum kontrak modern (Miru & Yodo, 2004).

Sebagai ilustrasi, dalam kasus seorang tahanan yang tengah mengalami gangguan kejiwaan sementara, apabila dalam situasi itu ia dibujuk untuk menandatangani perjanjian atau melakukan transaksi hukum yang merugikan dirinya, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan keadaan. Meski demikian, berdasarkan ketentuan KUHPerduta dan hukum pidana positif di Indonesia, hak-hak keperdataan seorang terpidana tetap utuh sepanjang tidak secara eksplisit dicabut oleh undang-undang. Pasal 3 KUHPerduta menegaskan bahwa pidana apapun tidak mengakibatkan seseorang kehilangan kapasitas hukumnya dalam bidang perdata, sehingga terpidana tetap berwenang membuat perjanjian sah, termasuk melakukan jual beli.

Salah satu contoh kasus penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta notaris yang dipersoalkan keabsahannya dapat ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 458 K/Pdt/2020. Kasus ini bermula dari Abdul Samad, seorang warga yang meminjam uang sebesar Rp180 juta dengan menjaminkan sertifikat tanah dan bangunan miliknya.

Tak lama kemudian, istrinya meminjam tambahan Rp150 juta dengan jaminan yang sama. Karena mengalami kendala keuangan, Abdul Samad menunggak pembayaran selama tiga bulan. Dalam situasi terdesak dan saat dirinya sedang berada dalam tahanan, PT Permodalan Nasional Madani ("PNM") memberitahukan bahwa ada calon pembeli yang berminat membeli agunan tersebut dengan harga pasar sebesar Rp1,5 miliar. Namun, Abdul Samad justru didatangi oleh pihak PNM untuk menandatangani dokumen yang ternyata merupakan surat kuasa penjualan, tanpa pemahaman dan persetujuan yang utuh dari dirinya. Tanah dan bangunan tersebut kemudian dijual kepada Burhanuddin seharga Rp300 juta, jauh di bawah nilai pasar, tanpa pemberitahuan atau persetujuan resmi dari Abdul Samad. Parahnya, ia tidak pernah menerima salinan surat kuasa tersebut, dan akta notaris yang digunakan diduga secara keliru menyatakan kehadirannya meskipun ia masih dalam tahanan. Setelah bebas, Abdul Samad mengajukan gugatan terhadap PNM, notaris, dan pembeli, yang diduga bersekongkol merugikannya. Ia menuntut ganti rugi materil sebesar Rp1,5 miliar, imateril sebesar Rp1 miliar, serta denda harian untuk setiap ketidakpatuhan terhadap putusan pengadilan. Kasus ini menyoroti pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta notaris, serta perlindungan hukum terhadap pihak yang berada dalam kondisi tidak seimbang atau tertekan secara hukum dan sosial.

Dalam praktik hukum saat ini, sering muncul persoalan mengenai keabsahan akta notaris yang melibatkan terpidana sebagai salah satu pihak, khususnya ketika terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan. Permasalahan muncul ketika akta tersebut kemudian disengketakan, dan dipertanyakan apakah akta tersebut tetap sah atau

menjadi batal. Fokus utama adalah menilai apakah benar terpidana yang menyalahgunakan keadaan atau justru pihak lain yang memanfaatkan situasi demi keuntungan pribadi. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai tanggung jawab notaris serta validitas akta yang dibuat. Penelitian ini dianggap penting untuk mencegah terulangnya kasus serupa dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli, agar tidak dirugikan. Jika akta jual beli dibatalkan, maka pembeli dapat mengalami kerugian meskipun telah memenuhi kewajibannya, sementara terpidana rentan menjadi korban manipulasi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan mengisi kekosongan hukum dan memperkuat kepastian hukum, dengan mengangkat judul: *"Keabsahan Akta Notaris yang Dibuat dengan Penyalahgunaan Keadaan terhadap Terpidana."*

Rumusan masalah dalam penelitian ini mencakup:

1. Bagaimana pengaturan akta notaris yang dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan terhadap terpidana?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris serta akibat hukum dari akta notaris tersebut (Studi Putusan MA No. 805 PK/Pdt/2022)?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris dengan spesifikas *judicial case study* yang menggabungkan studi kepustakaan dan observasi terhadap peristiwa hukum di masyarakat. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan wawancara, dengan pendekatan kasus hukum (*case study*) serta sistematika hukum. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan pada berbagai tingkat (pertama, banding, hingga kasasi) yang telah berkekuatan

hukum tetap, dengan fokus pada pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*). Sementara itu, pendekatan sistematika hukum digunakan untuk mengkaji bahan hukum primer, terutama undang-undang, guna mengidentifikasi unsur-unsur dasar dalam hukum seperti subjek hukum, hak dan kewajiban, serta peristiwa hukum dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder. Mengacu pada pendapat Peter Mahmud Marzuki yang dikutip oleh Bambang Sunggono, bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat otoritatif, mengikat, dan disusun berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia (Sunggono, 2005). Oleh karena itu, bahan hukum primer memiliki peran yang sangat penting dalam penelitian hukum. Dalam konteks penelitian ini, penulis merujuk pada bahan hukum primer normatif, seperti UUD NRI 1945 sebagai hukum dasar tertinggi, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") sebagai dasar utama dalam hukum perdata Indonesia.

Di samping mengacu pada UUD NRI 1945 dan KUHPerdata, penulis juga merujuk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 30/2004") beserta perubahannya melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ("UU 2/2014"). Kedua undang-undang ini secara khusus mengatur mengenai kedudukan, kewenangan, dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan menjalankan fungsi kenotariatan lainnya. Untuk mendukung pemahaman yang lebih mendalam terkait standar etika dalam praktik profesi notaris, penulis juga menggunakan Kode Etik Notaris Tahun 2015 sebagai rujukan normatif yang menjadi pedoman etik dan

profesionalisme dalam pelaksanaan tugas seorang notaris.

Sebagai bagian dari pendekatan empiris dalam penelitian hukum, penulis turut mengkaji sejumlah putusan pengadilan yang relevan guna mengetahui bagaimana hukum diterapkan secara konkret dalam penyelesaian perkara. Adapun putusan-putusan yang dikaji antara lain Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 458 K/Pdt/2020, Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 116/PDT/2018, dan Putusan Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 06/Pdt.G/2018. Melalui analisis terhadap ketiga putusan tersebut, penulis berupaya memahami bagaimana pertimbangan hakim dalam menafsirkan peraturan perundang-undangan terkait tanggung jawab hukum notaris, termasuk dalam kaitannya dengan kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat.

Penulis menggunakan bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan artikel hukum untuk memperkuat dasar teoretis dan memahami isu seperti penyalahgunaan keadaan, peran notaris, dan pembuktian dalam akta otentik. Selain itu, bahan hukum tersier seperti KBBI dan sumber resmi pemerintah digunakan untuk menunjang penafsiran istilah hukum secara kontekstual dan akurat. Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif dengan mengkaji pendapat ahli, peraturan perundang-undangan, dan norma hukum terkait akta notariil dan penyalahgunaan keadaan. Pengolahan data dilakukan secara deduktif, yakni menarik kesimpulan dari ketentuan umum mengenai keabsahan akta notariil ke dalam konteks khusus (Sedarmayanti & Hidayat, 2002), yaitu keabsahan akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan penyalahgunaan keadaan terhadap terpidana.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Pengaturan Akta Notaris yang Dibuat atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan Terhadap Terpidana

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 hingga Pasal 1870 KUHPerdata, akta notaris merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sistem hukum Indonesia. Namun, kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak, sebab jika akta tersebut lahir dari penyalahgunaan keadaan, keabsahannya dapat dipertanyakan, bahkan bisa dinyatakan batal demi hukum. Dalam konteks ini, notaris sebagai pejabat umum memikul tanggung jawab yuridis dan moral untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat tidak mengandung penyimpangan, khususnya jika melibatkan pihak-pihak dalam posisi tidak bebas, seperti seorang terpidana.

Berdasarkan Pasal 3 KUHPerdata, meskipun seseorang dijatuhi pidana, hak-hak keperdataannya tetap melekat sepanjang tidak dicabut melalui pidana tambahan berdasarkan putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Pencabutan hak-hak tertentu ini diatur dalam Pasal 10 huruf b KUHP lama dan Pasal 66 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2023, dengan cakupan hak-hak yang disebut secara limitatif dalam Pasal 35 ayat (1) KUHP dan Pasal 86 UU 1/2023. Dengan demikian, secara prinsip, seorang terpidana tetap memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum perdata.

Namun dalam praktiknya, kemampuan ini dapat terganggu apabila terpidana berada dalam keadaan yang meniadakan kebebasan kehendaknya. Situasi ini, yang dikenal sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), terjadi ketika seseorang, seperti terpidana, karena tekanan fisik, psikologis, atau ketergantungan berat, terpaksa melakukan tindakan hukum yang

merugikan dirinya. Penyalahgunaan keadaan tidak hanya mencakup ancaman kekerasan, tetapi juga tekanan moral dan ketergantungan ekonomi yang menghilangkan kebebasan memilih. Dalam konteks terpidana, ini dapat muncul melalui tekanan atau tawaran yang tidak realistis untuk ditolak, sehingga tindakan hukum yang tampak sukarela sebenarnya dilakukan dalam kondisi tertekan. Oleh karena itu, keberadaan unsur penyalahgunaan keadaan menjadi penting dalam menilai keabsahan perbuatan hukum tersebut.

Dalam hukum perjanjian, asas kesepakatan bebas merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu perjanjian, dan apabila kehendak bebas ini terciderei, maka perjanjian menjadi cacat hukum. Penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat kehendak, di mana pihak yang seolah-olah cakap secara hukum, sebenarnya berada dalam situasi ketidakberdayaan atau manipulasi. Pasal 1321 KUHPerdota mengakui cacat kehendak dalam bentuk paksaan, kekhilafan, dan penipuan, namun praktik peradilan dan doktrin modern juga mengakui penyalahgunaan keadaan sebagai alasan batalnya suatu perjanjian.

Dalam sistem *common law*, konsep serupa dikenal melalui doktrin *undue influence* dan *unconscionability*, yang masing-masing menekankan adanya pengaruh tidak wajar atau ketidakadilan substansial dalam hubungan hukum. Kedua konsep ini menegaskan pentingnya perlindungan terhadap kebebasan berkontrak, khususnya dalam situasi di mana ketidakseimbangan kekuasaan antara para pihak menciptakan kondisi perjanjian yang tidak adil dan tidak wajar. Dengan demikian, keberadaan kehendak bebas tetap menjadi prinsip fundamental dalam menilai keabsahan suatu tindakan atau perjanjian hukum (Arifin, 2017).

Dalam hukum perdata Indonesia, asas kepastian hukum yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdota menegaskan prinsip *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan kata lain, perjanjian tersebut mengikat dan harus dihormati layaknya peraturan hukum yang berlaku. Dalam konteks asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas menentukan isi, bentuk, serta syarat-syarat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Namun, permasalahan muncul ketika sebuah akta—terutama akta notariil—ditandatangani oleh seorang terpidana. Pertanyaannya kemudian, apakah seorang terpidana mampu berpikir secara jernih dan sehat untuk secara bebas dan sadar menuangkan kehendaknya ke dalam suatu akta, apalagi jika dilakukan dalam kondisi waktu yang terbatas dan tekanan situasi tertentu. Kondisi seorang terpidana sangat potensial melahirkan cacat kehendak.

Dalam hukum perjanjian, cacat kehendak mencakup kekhilafan, paksaan, dan penipuan yang dapat menyebabkan batal atau batal demi hukumnya suatu perjanjian. Secara khusus, keterbatasan fisik, psikologis, maupun tekanan ekonomi yang dialami seorang terpidana membuka ruang terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yakni ketika seseorang mengambil keuntungan dari kondisi lemah pihak lain untuk memperoleh persetujuan dalam kontrak. Kelemahan ini dapat menjadi alasan untuk membatalkan keabsahan suatu perjanjian di hadapan pengadilan. Hal ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 06/Pdt.G/2018/PN Bln, di mana akta jual beli dinyatakan batal demi hukum karena mengandung unsur cacat

kehendak. Dalam perkara tersebut, surat kuasa yang menjadi dasar peralihan hak ditandatangani oleh seorang terpidana yang sedang berada dalam situasi ekonomi yang tertekan serta dalam kondisi psikologis yang tidak stabil. Hakim menilai bahwa dalam keadaan tersebut, si terpidana tidak dapat berpikir secara bebas dan rasional untuk menyatakan persetujuannya. Tindakan penandatanganan surat kuasa tersebut dianggap bukan sebagai hasil dari kehendak yang murni, melainkan akibat dari penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang lebih kuat.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 06/Pdt.G/2018, ditemukan bahwa pembuatan Surat Kuasa Mutlak oleh Abdul Samad (Penggugat) kepada PT Permodalan Nasional Madani (Tergugat I) melalui Notaris Pang Andreas Pangestu, S.H., M.Kn (Tergugat II) tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, yakni syarat sepakat dan syarat suatu sebab yang halal. Dari sisi kesepakatan, terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan awal dan tindakan yang dilakukan PT Permodalan Nasional Madani. Awalnya, PT Permodalan Nasional Madani menawarkan kepada Abdul Samad bahwa tanah dan bangunan jaminan pinjamannya akan dijual seharga Rp1.500.000.000,-. Namun, kenyataannya, properti tersebut dijual kepada pihak lain hanya seharga Rp300.000.000,- tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan Abdul Samad.

Hal ini menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip kehendak bebas dalam perjanjian, karena nilai transaksi ditentukan sepihak oleh PT Permodalan Nasional Madani. Selain itu, pembuatan Surat Kuasa Mutlak oleh Notaris Pang Andreas Pangestu melanggar ketentuan hukum, khususnya Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

(“PP 24/1997”). Pasal tersebut melarang penggunaan surat kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, karena hakikatnya surat tersebut dianggap menyelundupkan ketentuan hukum. Dengan demikian, surat kuasa mutlak ini juga tidak memenuhi syarat "suatu sebab yang halal", karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keseluruhan tindakan ini menunjukkan bahwa perjanjian yang terjadi tidak sah menurut hukum, baik karena cacat dalam kesepakatan maupun karena bertentangan dengan ketentuan hukum positif.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 06/Pdt.G/2018/PN Bln, penyalahgunaan keadaan menjadi faktor signifikan yang memicu terbitnya surat kuasa mutlak yang tidak sesuai dengan tujuan sebenarnya. Dalam perkara ini, Tergugat I melalui Manajer Unit Layanan Modal Mikro Unit Batulicin menyerahkan surat kepada Penggugat untuk ditandatangani tanpa membacakan isinya secara jelas, dengan dalih keterbatasan waktu kunjungan di tahanan Polres Tanah Bumbu. Akibatnya, Penggugat tidak memahami bahwa surat tersebut merupakan Surat Kuasa Mutlak. Di persidangan terungkap bahwa akta kuasa tersebut berisi klausula larangan pencabutan dan mengatur wewenang penuh untuk menjual atau memindahtangankan tanah atas nama penerima kuasa. Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas akta yang dibuat oleh Notaris Pang Andreas Pangestu (Tergugat II), yang kemudian digunakan untuk melegalkan pemindahan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli 1006/2016.

Tindakan ini merupakan bentuk penyelundupan hukum untuk menghindari ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPdata, perjanjian

dengan kuasa terlarang tidak memiliki kekuatan hukum. Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam jual beli tanah dilarang karena dianggap sebagai bentuk pemindahan hak terselubung. Selain itu, perbedaan tanggal antara Perjanjian Kredit 27 Desember 2013 dan Akta Kuasa Jual 10 November 2015 menunjukkan bahwa akta tersebut bukan perjanjian tambahan (*accessoir*), melainkan berdiri sendiri, sehingga memenuhi kriteria kuasa mutlak yang dilarang.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib berpedoman pada ketentuan UU 30/2004 serta mematuhi Kode Etik Notaris guna menjamin keabsahan akta otentik yang dibuatnya. Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang melibatkan terpidana, Notaris berperan penting memastikan bahwa transaksi berlangsung secara sah, tanpa penyalahgunaan keadaan. Sebagai pejabat umum, Notaris harus menjamin bahwa semua pihak yang bertransaksi bertindak secara bebas dan sadar, tanpa tekanan atau penipuan. Hal ini sejalan dengan prinsip Negara Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat 3 UUD NRI 1945, yang menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui alat bukti kuat, yaitu akta otentik. Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*voldoende bewijs*) sehingga kebenarannya tidak diragukan. Berdasarkan Pasal 15 UU 30/2004, Notaris berwenang membuat akta otentik dan berkewajiban memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum pembuatan akta. Setiap akta harus memuat tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris untuk menjamin kepastian hukum. Untuk itu, kehati-hatian dalam setiap tahapan pembuatan akta sangat penting agar tidak terjadi penyalahgunaan keadaan.

Dalam kasus konkret yang terjadi, Notaris Pang Andreas Pangestu,

S.H., M.Kn. dianggap melanggar ketentuan hukum karena mencantumkan pernyataan seolah-olah Penggugat hadir menghadap, padahal kenyataannya tidak demikian. Penggugat yang saat itu sedang ditahan di Polres Tanah Bumbu tidak pernah hadir di hadapan Notaris untuk menandatangani akta. Bahkan, tanda tangan Surat Kuasa Mutlak diambil oleh pihak lain tanpa sepengetahuan yang utuh dari Penggugat. Seharusnya, mengacu pada Pasal 16 ayat (1) huruf l UU 30/2004 dan Kode Etik Notaris, Notaris wajib hadir saat penandatanganan, sekalipun dilakukan di luar kantor, serta wajib membaca atau memastikan para pihak memahami isi akta. Ketidakhadiran Notaris dan ketiadaan pembacaan akta dalam kondisi ini tidak dapat dibenarkan, apalagi Notaris tidak melakukan verifikasi kesadaran dan persetujuan bebas dari pihak yang sedang berada dalam tahanan. Majelis Hakim dalam putusan tingkat pertama dan kasasi pun berpendapat Notaris bersalah.

Lebih jauh lagi, tindakan Notaris Pang Andreas Pangestu bertentangan dengan prinsip keadilan dan netralitas yang harus dijunjung tinggi sesuai Pasal 3 Kode Etik Notaris. Pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang hanya menguntungkan PT Permodalan Nasional Madani dan merugikan Abdul Samad (Penggugat) menunjukkan sikap keberpihakan yang jelas. Notaris juga mengabaikan kewajiban hukum untuk memberikan penyuluhan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UU 30/2004, dan tidak mengindahkan larangan penggunaan akta kuasa mutlak untuk peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP 24/1997 serta ditegaskan dalam SEMA No. 10 Tahun 2020. Dalam konteks ini, penerbitan akta kuasa mutlak saat menghadap berada dalam kondisi tidak bebas seperti tahanan dapat dikualifikasikan sebagai

penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yang melemahkan posisi hukum Abdul Samad dan merugikannya secara serius. Oleh karena itu, tindakan Notaris dalam kasus ini tidak hanya melanggar ketentuan hukum positif, tetapi juga asas keadilan dan kepatutan yang harus dijunjung tinggi oleh setiap pejabat umum.

Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip Henry P. Panggabean, suatu perjanjian dapat dibatalkan karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) apabila terpenuhi empat syarat, yaitu adanya keadaan istimewa (seperti ketergantungan, ketidakwarasan, atau ketidakberpengalaman), pengetahuan pihak lain atas keadaan tersebut, tindakan penyalahgunaan oleh pihak yang lebih kuat, serta hubungan kausal antara penyalahgunaan dan terjadinya perjanjian (Panggabean, 2010). Dalam konteks kasus penerbitan Akta Kuasa Mutlak oleh Notaris Pang Andreas Pangestu, Majelis Hakim menemukan adanya penyalahgunaan keadaan terhadap Abdul Samad yang saat itu dalam kondisi lemah secara ekonomi dan psikologis karena sedang ditahan. Klausul akta yang memberikan kewenangan sepihak untuk menentukan nilai jual tanpa appraisal independen dianggap tidak lazim dan merugikan. Mahkamah Agung melalui berbagai putusan sebelumnya juga mengakui *misbruik van omstandigheden* sebagai dasar pembatalan perjanjian, selain paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Sejalan dengan itu, hakim memerintahkan pengembalian sertifikat hak milik kepada Abdul Samad, sesuai dengan larangan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang penggunaan Surat Kuasa Mutlak. Dengan demikian, batalnya akta tersebut telah tepat berdasarkan prinsip keadilan dan kepatutan hukum.

Analisis Tanggung Jawab Notaris Serta Akibat Hukum Dari Akta Notaris Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 805 PK/Pdt/2021)

Dalam hukum perjanjian Indonesia, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, meliputi empat unsur: kesepakatan, cakupan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal (Matheus & Gunadi, 2024). Kesepakatan dan cakupan merupakan syarat subjektif yang berkaitan dengan para pihak, sedangkan objek tertentu dan sebab yang halal adalah syarat objektif terkait isi perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum. Jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang menciptakan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, dan harus dilaksanakan secara terang dan tunai.

Dalam perkara di Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 06/Pdt.G/2018/PN Bln, ditemukan pelanggaran prinsip sahnya perjanjian. Tergugat II, seorang notaris, membuat Akta Kuasa Mutlak tanpa kehadiran pihak yang memberi kuasa (Penggugat), serta tanpa pembacaan isi akta, yang melanggar asas kesepakatan. Kuasa ini kemudian digunakan untuk melakukan jual beli tanah tanpa persetujuan Penggugat. Akta kuasa tersebut memuat kewenangan mutlak untuk memindahtangankan hak atas tanah, bertentangan dengan prinsip bahwa pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara sah dan diketahui oleh pihak yang berwenang, sesuai PP 24/1997.

Selain itu, nilai jual tanah jauh di bawah harga yang dijanjikan, di mana tanah dialihkan seharga Rp300 juta,

padahal nilai pasarannya Rp1,5 miliar, dan kewajiban utang hanya Rp240 juta. Ini menandakan adanya ketidakadilan dan perbuatan melawan hukum. Eksekusi jaminan melalui jual beli seharusnya mengikuti mekanisme lelang umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT, bukan melalui penjualan di bawah tangan tanpa persetujuan eksplisit debitur dan tanpa pengumuman di media massa. Fakta bahwa tidak ada proses lelang memperkuat bahwa pelaksanaan eksekusi ini cacat hukum.

Kuasa mutlak yang digunakan berdiri sendiri dan tidak berbentuk sebagai bagian dari perjanjian pokok (*accessoir*), sehingga menurut hukum dinyatakan tidak sah. Pada prinsipnya, penggunaan kuasa mutlak diperbolehkan dalam praktik jual beli hanya jika melekat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang lunas dan dibuat di hadapan notaris dengan persetujuan harga, objek, dan subjek transaksi yang jelas. Apabila kuasa berdiri sendiri tanpa dasar hubungan hukum pokok, sebagaimana terjadi dalam kasus ini, maka kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, Mahkamah menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1006/2016, yang merupakan turunan dari Akta Kuasa Mutlak tersebut, juga batal demi hukum. Dengan demikian, pengalihan hak atas tanah harus dikembalikan pada prosedur lelang yang sah. Selain itu, berdasarkan prinsip *parate executie* dalam KUHPerdara dan UUHT, eksekusi hak jaminan tanpa memenuhi syarat sah lelang umum atau penjualan bawah tangan yang sah merupakan pelanggaran serius terhadap prinsip keadilan, keterbukaan, dan perlindungan terhadap pihak debitur.

Dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris memiliki kewajiban dan kewenangan yang harus diemban dengan penuh tanggung jawab, termasuk memastikan kebenaran formil dan

materiil atas akta yang dibuatnya. Jika terjadi kelalaian atau kesengajaan yang menyebabkan kerugian kepada pihak terkait, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban, bahkan hingga akta yang dibuatnya dinyatakan tidak sah melalui putusan pengadilan. Tanggung jawab Notaris meliputi empat aspek, yakni tanggung jawab perdata, pidana, berdasarkan UU 30/2004 dan berdasarkan Kode Etik Notaris.

Dalam perkara ini, Notaris Pang Andreas Pangestu diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Kuasa Mutlak dan Akta Jual Beli yang merugikan pihak Penggugat, Abdul Samad. Penggugat, tanpa membaca dengan jelas isi dokumen, menandatangani surat kuasa yang kemudian diketahui sebagai Akta Kuasa Jual bersifat mutlak—padahal penggunaan kuasa mutlak untuk peralihan hak atas tanah dilarang menurut Pasal 39 ayat (1) huruf d PP 24/1997. Akibatnya, Sertifikat Hak Milik milik Penggugat berpindah ke pihak lain tanpa persetujuan dan hanya dijual seharga Rp300 juta dari nilai seharusnya Rp1,5 miliar.

Sebagai Notaris, Pang Andreas Pangestu seharusnya bertindak jujur, netral, dan memberikan penyuluhan hukum yang benar kepada para pihak sesuai Pasal 16 UU 20/2004 dan Pasal 3 Kode Etik Notaris. Dalam kasus ini, terbukti bahwa Notaris berpihak kepada pihak yang membayarnya, yaitu PT. PNM, dan tidak menjalankan prosedur formil pembuatan akta secara sah, seperti membacakan isi akta di hadapan para pihak dan memastikan penandatanganan dilakukan secara bersamaan di hadapannya, sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 44 UU 20/2004.

Ketidakpatuhan terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta yang dibuat kehilangan kekuatan otentiknya dan setara dengan akta di bawah tangan. Selain itu, isi akta kuasa

tersebut yang memperbolehkan penerima kuasa menentukan harga dan syarat penjualan secara sepihak memperlihatkan adanya penyalahgunaan keadaan. Ini memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab-akibat. Majelis Hakim tingkat pertama dan Mahkamah Agung dalam kasasi telah tepat membatalkan akta tersebut, namun dalam tahap Peninjauan Kembali, putusan tersebut dibatalkan dengan alasan yang menurut penulis kurang tepat, karena mengabaikan fakta adanya penyalahgunaan keadaan dan substansi surat kuasa yang pada dasarnya merupakan kuasa mutlak.

Selain melanggar ketentuan formil dan materiil hukum notaris, Notaris Pang Andreas juga melanggar ketentuan Kode Etik, sehingga dapat dikenai sanksi mulai dari teguran hingga pemberhentian tidak hormat. Dalam pandangan akademis, seharusnya keabsahan akta tersebut dipertimbangkan berdasarkan pelanggaran berat dalam prosedur pembuatannya. Dengan adanya putusan PK yang memenangkan pihak tergugat, pihak Penggugat dianjurkan untuk mengajukan Peninjauan Kembali kedua dengan novum baru yang kuat sesuai hukum acara yang berlaku.

SIMPULAN

Dalam dinamika hukum Indonesia, profesi notaris memegang peranan sentral untuk menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik. Namun, keabsahan akta tersebut dapat dipertanyakan apabila dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan terhadap pihak-pihak yang secara hukum tetap cakap, seperti terpidana, tetapi dalam praktiknya mengalami tekanan psikologis atau ketidakberdayaan. Penelitian ini

menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan, meski tidak eksplisit diatur dalam KUHPerdara, diakui dalam doktrin modern sebagai cacat kehendak yang dapat membatalkan suatu perjanjian.

Dalam konteks terpidana, meskipun hak-hak keperdataannya tetap diakui sepanjang tidak dicabut melalui pidana tambahan, kondisi penahanan dapat menimbulkan tekanan luar biasa sehingga menggugurkan prinsip kebebasan berkontrak. Kasus konkret Abdul Samad memperlihatkan bahwa pembuatan surat kuasa mutlak saat dalam tahanan, tanpa pemahaman utuh atas isi akta, melanggar asas kehendak bebas dan prinsip keadilan. Akta yang lahir dari situasi ini dianggap cacat hukum, sebagaimana diakui dalam berbagai putusan pengadilan.

Notaris, sebagai pejabat publik, berkewajiban memastikan bahwa setiap akta dibuat dengan memenuhi syarat formil dan materiil, termasuk memastikan kesadaran dan persetujuan bebas para pihak. Pelanggaran terhadap kewajiban ini, seperti dalam kasus Notaris Pang Andreas Pangestu, menyebabkan akta kehilangan keotentikannya dan dapat disamakan dengan akta di bawah tangan. Tindakan notaris yang tidak netral, tidak membacakan akta, serta membiarkan pembuatan surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan hukum positif, menunjukkan pelanggaran serius terhadap UU 30/2004 dan Kode Etik Notaris.

Dengan demikian, pembuatan akta notaris yang didasarkan pada penyalahgunaan keadaan terhadap terpidana tidak hanya melanggar prinsip kehendak bebas, tetapi juga bertentangan dengan prinsip negara hukum yang mengutamakan keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, akta demikian patut dibatalkan demi menjaga integritas hukum nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Arifin, M. (2017). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak. *Jurnal Notarius*, 3(2), 61–75.

Insaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Refika Aditama.

Khairandy, R. (2003). *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Matheus, J., & Gunadi, A. (2024). Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi Di Era Ekonomi Digital: Kajian Perbandingan Dengan KPPU. *JUSTISI*, 10(1), 20–35.

Miru, A., & Yodo, S. (2004). *Hukum Perlindungan Konsumen*. RajaGrafindo Persada.

Muhammad, A. (1996). *Hukum Perjanjian*. Alumni.

Panggabean, H. P. (2010). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Pembatalan Perjanjian*. Liberty.

Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Prenada Media Group.

Sedarmayanti, & Hidayat, S. (2002). *Metodologi Penelitian Administrasi*. Mandar Maju.

Sunggono, B. (2005). *Metodologi Penelitian Hukum*. RajaGrafindo Persada.