



## Tinjauan Yuridis Konsekuensi Akta Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan

<sup>1</sup>Ach. Rofiki Putra , [ach.rofikiputra165@gmail.com](mailto:ach.rofikiputra165@gmail.com)

**Universitas Jember, Indonesia**

<sup>2</sup>Yusriel Billy Ibrahim , [ybi.ibrahim17@gmail.com](mailto:ybi.ibrahim17@gmail.com)

**Universitas Jember, Indonesia**

<sup>3</sup>Fendy Setyawan , [fendisetyawan.fh@unej.ac.id](mailto:fendisetyawan.fh@unej.ac.id)

**Universitas Jember, Indonesia**

<sup>4</sup>Firman Floranta Adonara, [floranta777@gmail.com](mailto:floranta777@gmail.com)

**Universitas Jember, Indonesia**

### Info Artikel

Diterima : 20 Agustus 2025

Diperbaiki : 25 Februari  
2026

Diterima : 15 April 2026

### Keywords:

*Abuse of Circumstances,  
Accountability, Notary*

### Kata kunci:

Penyalahgunaan  
Keadaan,  
Pertanggungjawaban,  
Notaris.

### Abstract

An authentic deed drawn up by a notary, even though it has high legal force, can be revoked if it is made with elements of abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden). One example is the case recorded in Decision Number 106 PK/Pdt/2020, where an agreement made before a notary was revoked due to an imbalance in bargaining position that was detrimental to one of the parties. This normative juridical research concludes that abuse of circumstances, especially economic advantage, is a form of defective will that makes the notarial deed not meet the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. This shows that the principle of freedom of contract is not absolute and must be based on the principles of justice and protection of the weaker party. In addition, notaries have legal and ethical responsibilities for the deeds they draw up. If proven negligent or biased, notaries can be subject to sanctions. This emphasizes the importance of notarial integrity in maintaining public trust.





## A. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Kepentingan manusia baik dari perspektif waktu yang telah berlalu, saat ini, dan masa depan, selalu berkembang secara signifikan. Kemajemukan kepentingan manusia atau masyarakat tentu memerlukan kepastian dan perlindungan hukum. Hukum bersifat dinamis (*historisch bestimmt*) yang dapat diartikan hukum dapat beradaptasi, menyesuaikan diri dan berkembang seiring perubahan zaman dan kebutuhan manusia. Salah satu bidang hukum yang mengalami perkembangan secara pesat yakni hukum privat (*ius privatum*) yang umumnya disebut hukum perdata, dimana didalamnya mengatur kepentingan khusus dan hubungan di antara individu, serta hak dan kewajiban masing-masing terhadap satu sama lain. Selaras dengan perkembangan hukum perdata, hukum perjanjian atau kontrak yang termasuk dalam ranah hukum perdata perlu untuk diperhatikan juga dengan seksama mengenai perkembangannya.<sup>1</sup> Kontrak pada

dasarnya merupakan perikatan antar manusia/subyek hukum yang berwujud hak dan kewajiban hukum dan yang terbit secara bertimbal-balik sebagai konsekuensi dari kesepakatan/persetujuan yang terbentuk di antara dan atas kehendak pihak-pihak pembuatnya.<sup>2</sup>

Perjanjian (*overeenkomst*) sebagai dasar perikatan sebagian besar diatur di dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang berlaku sejak zaman Hindia-Belanda dan memberikan definisi perjanjian pada Pasal 1313 sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Subekti). Dalam frasa “mengikatkan diri”, terdapat persesuaian kehendak didalamnya. Perjanjian dianggap terjadi apabila adanya penawaran (*aanbod, offer*) dan penerimaan (*aanvaarding, acceptance*) itu bertemu.<sup>3</sup> Kesepakatan antar pihak menjadi dasar utama agar kontrak memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Pasal 1320 BW mensyaratkan empat unsur sah perjanjian, yaitu: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif, yang jika dilanggar dapat menjadikan perjanjian dapat

<sup>1</sup> Rosiga, Fonnyta Laurenzia & Asharin Sindy Safirah. “Penyalahgunaan Akta Notaris dalam Skema Pailit Rekayasa.” *Welfare State Jurnal Hukum*, Vol. 4 No. 2, Oktober 2025, Hal. 288–306. <https://ejurnal.uij.ac.id/index.php/WSJ/article/download/4620/2527/18922>.

<sup>2</sup> Naskah Akademik RUU Hukum Kontrak, Hal.16

<sup>3</sup> Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia, Sudikno Mertokusumo, Cet. Ketiga, (Yogyakarta : Genta,2022) Hal. 36



dibatalikan (*voidable/vernietigbaar*).

Sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif, yang apabila tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*null and void/nietigbaar*).

Salah satu penyebab suatu perjanjian dapat dibatalikan adalah adanya cacat kehendak, yang mencakup kekhilafan (*bedrog*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*dwaling*). Kekhilafan terjadi saat salah satu pihak keliru mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. Paksaan muncul ketika seseorang terpaksa membuat perjanjian karena ancaman. Sementara itu, penipuan terjadi saat salah satu pihak sengaja memberikan informasi yang salah untuk menyesatkan pihak lainnya. Dalam konteks hukum perjanjian di Belanda yang diatur pada *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, Norma *misbruik van omstandigheden* pertama kali diperkenalkan dalam Buku Ketiga Pasal 44 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (*Nieuw Burgerlijk Wetboek/NBW*) yang merupakan pengembangan dari kekhilafan (*bedrog*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*dwaling*).<sup>4</sup> Agar perjanjian yang dibuat para pihak memiliki kekuatan hukum yang sempurna, pada umumnya dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum, yakni notaris. Akta

otentik bukan hanya sebatas dokumen tertulis, tetapi juga berfungsi sebagai alat bukti tertinggi dalam hukum acara perdata karena memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil. Akta merupakan surat resmi yang sengaja dibuat sejak semula untuk pembuktian dikemudian hari, apabila terjadi sengketa dan kemudian sampai jadi perkara di pengadilan diajukan sebagai alat bukti dari adanya suatu perbuatan hukum atau perjanjian.<sup>5</sup> Dengan demikian, kehadiran notaris sebagai pejabat umum pembuat akta otentik memiliki posisi vital dalam menjamin kepastian hukum, sekaligus memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat.

Hak dan kewajiban notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 guna menjamin kepastian hukum atas perannya sebagai pejabat umum pembuat akta autentik. Hak notaris meliputi perlindungan hukum, imbalan jasa, hak cuti, dan pembinaan profesi, yang bertujuan mendukung profesionalitas dan kemandiriannya. Sementara itu, kewajiban notaris mencakup menjalankan tugas dengan jujur, amanah, teliti, tidak memihak, menjaga kerahasiaan, serta memastikan setiap akta sesuai ketentuan

<sup>4</sup> Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet.31, (Jakarta: Intermedia,2023), Hal. 135

<sup>5</sup> *Op.Cit.*, Sudikno Mertokusumo, Hal. 112



hukum. Ketentuan ini menegaskan posisi notaris sebagai pejabat publik yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam praktik peradilan di Indonesia, tidak sedikit kasus yang menunjukkan adanya pembatalan akta notaris karena mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. Misalnya, dalam Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020, majelis hakim mengabulkan pembatalan perjanjian karena salah satu pihak terbukti menandatangani akta dalam keadaan yang tidak seimbang, yang menegaskan bahwa perjanjian yang lahir karena penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan meskipun dibuat secara formil sah di hadapan notaris.

Terdapat dilema yuridis dalam akta notaris pada kasus penyalahgunaan keadaan. Akta notaris seharusnya memberi kepastian hukum, namun dapat menjadi sengketa bila perjanjian tidak lahir dari kehendak bebas. Persoalan ini menyentuh dua aspek penting, yaitu perlindungan hukum bagi masyarakat dan integritas notaris sebagai pejabat umum. Karena itu, kajian mengenai konsekuensi yuridis akta notaris dalam kasus penyalahgunaan keadaan menjadi relevan, baik secara akademis maupun praktis, guna memperkuat sistem hukum

perjanjian, melindungi pihak yang lemah, dan menjaga kehormatan profesi notaris.

Dengan demikian, penting untuk dikaji lebih dalam: pertama: pertama, bagaimana suatu akta yang dibuat oleh notaris dapat dikatakan memenuhi unsur penyalahgunaan keadaan; Kedua, bagaimana bentuk pertanggungjawaban normative notaris terhadap akta yang ternyata mengandung unsur penyalahgunaan keadaan.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian yuridis normatif melihat hukum sebagai norma, asas, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di masyarakat. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).<sup>6</sup>

Jenis penelitian ini bersifat eksplanatoris, yaitu berusaha menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis secara mendalam gejala hukum yang muncul dari pokok permasalahan. Sumber data dalam penelitian ini berasal dari data sekunder,

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Keempat (Jakarta: Kencana, 2022), Hal. 133



yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen/kepustakaan untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian ditafsirkan, disistematisasi, dan dianalisis guna memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan mampu memberikan penjelasan yang komprehensif terhadap isu hukum yang diteliti.

### C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam konteks hukum perjanjian di Belanda yang diatur pada *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, definisi mengenai cacat kehendak tidak hanya terfokus pada tiga isu klasik, yaitu kesalahan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan paksaan (*dwang*), namun juga dapat muncul sebagai hasil dari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Doktrin ini memberikan ruang bagi pengadilan untuk menilai bahwa suatu perjanjian tidak sah apabila dibuat dalam situasi yang menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang lemah.

Norma *misbruik van omstandigheden* pertama kali diperkenalkan dalam Buku Ketiga Pasal 44 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (*Nieuw Burgerlijk Wetboek/NBW*), pasal tersebut menegaskan bahwa sebuah perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak pada saat membuat perjanjian berada dalam keadaan darurat, keterpaksaan, atau dalam kondisi di mana pihak lawannya memiliki keunggulan psikologis maupun ekonomis, dan secara tidak patut menyalahgunakan keadaan tersebut untuk memperoleh keuntungan dalam perjanjian.<sup>7</sup>

Nieuwenhuis mengemukakan ada empat syarat untuk dapat dikatakan terdapat penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, yaitu:<sup>8</sup>

- a) Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
- b) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*);
- c) Penyalahgunaan (*misbruik*);
- d) Hubungan kausal (*causal verband*).

<sup>7</sup> Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Cet. Ketujuh, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2022), Hal. 17

<sup>8</sup> Henry P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda), Cet. Ketiga (Yogyakarta: Liberty, 2022), Hal. 48-49



Syarat pertama yang menjadi dasar adanya penyalahgunaan keadaan adalah adanya situasi istimewa yang menunjukkan ketidakseimbangan posisi para pihak. Dalam hal ini, salah satu pihak harus memiliki keunggulan dibandingkan pihak lainnya, baik berupa keunggulan ekonomi maupun kekuasaan.<sup>9</sup> Apabila terdapat dominasi ekonomi di tangan salah satu pihak, maka pihak yang lemah secara finansial akan berada dalam posisi ketergantungan pada pihak yang lebih kuat. Akibatnya, pihak yang lemah tidak memiliki alternatif selain menerima dan menyetujui klausul-klausul yang merugikan, semata-mata karena ia membutuhkan prestasi atau fasilitas tertentu yang hanya dapat diberikan oleh pihak yang memiliki posisi lebih kuat.<sup>10</sup> Dalam hal penyalahgunaan keadaan yang telah diputus oleh pengadilan dapat dilihat dalam putusan berikut.

## **Kasus Posisi Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020**

Kasus ini dimulai dari sebuah kesepakatan utang-piutang yang dibuat antara Tuan AS dan Nyonya MF selaku penggugat I dan II terhadap Nyonya LJ

selaku tergugat I dan Nyonya MS selaku notaris dan tergugat II berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tertanggal 3 Oktober 2006 dengan jumlah pinjaman sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah). Sebagai bentuk jaminan atas pinjaman tersebut, Tuan AS menyerahkan empat buah perhiasan yang ditaksir memiliki nilai sekitar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan tanah seluas 312 m<sup>2</sup>. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu, kondisi ekonomi Tuan AS mengalami kesulitan finansial yang signifikan sehingga tidak mampu melunasi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Pada Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak dalil Penggugat I dan II yakni Tuan Agus Susanto dan Maria Fransiska terkait adanya penyalahgunaan keadaan. Menurut pertimbangannya, hakim menilai perjanjian yang dibuat antara para pihak sah karena memenuhi ketentuan formil hukum perdata.<sup>11</sup> Namun, dalam upaya banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DKI. membatalkan putusan tingkat pertama tersebut. Hakim di tingkat banding berpendapat bahwa

<sup>9</sup> Rendy Saputra, Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Cet. Ketiga, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2022), Hal. 52

<sup>10</sup> *Op.Cit.*, Herlien Boediono, 2010, Hal. 59

<sup>11</sup> Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel



PPJB dan AJB yang dibuat antara Penggugat I dan II dan Tergugat I dihadapan Nyonya MS selaku notaris dan tergugat II tidak dapat dinyatakan sah karena lahir dari situasi yang penuh ketidakseimbangan, sehingga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang seharusnya dijalankan secara adil.<sup>12</sup>

Selanjutnya, dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1395 K/Pdt/2017 memperkuat pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi. Mahkamah Agung menegaskan bahwa klausul kuasa mutlak yang digunakan dalam PPJB dan AJB telah dimanfaatkan secara tidak sah oleh Nyonya Lisa Juliana, sehingga peralihan hak yang dilaksanakan berdasarkan kuasa tersebut adalah batal demi hukum. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya dialihkan tetap dinyatakan sah menjadi milik Tuan AS.<sup>13</sup>

Dalam situasi yang tidak seimbang tersebut, tergugat kemudian meminta penggugat untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebidang tanah dan bangunan yang sebelumnya dijadikan objek jaminan. Perjanjian ini memuat klausul kuasa mutlak, yang pada praktiknya

memberikan kewenangan penuh kepada tergugat untuk mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut tanpa perlu adanya persetujuan lebih lanjut dari penggugat. Bahkan, dengan berlandaskan pada PPJB tersebut, tergugat kemudian membuat Akta Jual Beli (AJB) yang berimplikasi pada peralihan hak atas objek sengketa, meskipun nilai yang tercantum di dalam AJB tersebut jauh dibawah harga pasar. Hal ini tentu merugikan pihak Penggugat secara nyata, baik dari sisi finansial maupun dari aspek kepastian hukum.

### **Analisis Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020**

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara menunjukkan adanya perkembangan pemikiran hukum kontrak di Belanda yang tidak hanya menekankan pada asas kebebasan berkontrak semata, tetapi juga memperhatikan prinsip keadilan dan kesetaraan posisi para pihak. Dengan demikian, apabila suatu perjanjian lahir dari kondisi yang tidak seimbang, di mana satu pihak terpaksa menerima klausul-klausul yang merugikan karena keadaan darurat atau ketergantungannya terhadap pihak lain, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Kehadiran doktrin *misbruik van omstandigheden* ini memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang lemah dari praktik penyalahgunaan

<sup>12</sup> Putusan Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI

<sup>13</sup> Putusan Nomor 1395 K/Pdt/2017



dominasi ekonomi atau psikologis yang dilakukan pihak yang lebih kuat dalam hubungan kontraktual.

Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020 menegaskan kembali bahwa asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata Indonesia bukanlah asas yang mutlak, melainkan harus dijalankan dengan memperhatikan prinsip keadilan, kepatutan, serta perlindungan terhadap pihak yang lemah. Putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini sekaligus memperlihatkan bahwa pengadilan tidak hanya berhenti pada penilaian aspek formil suatu perjanjian, tetapi juga menekankan pentingnya keseimbangan dan keadilan substantif di antara para pihak.

Dengan demikian, Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020 beserta putusan lanjutan pada tingkat banding dan kasasi dapat dikategorikan sebagai salah satu preseden penting dalam perkembangan hukum kontrak di Indonesia. Putusan ini meneguhkan keberadaan doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai alasan sah pembatalan perjanjian, serta menjadi rujukan yurisprudensi yang memperkuat perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berada dalam posisi lemah dalam hubungan kontraktual. Keadaan ini menyebabkan kedudukan dan posisi

tawar (*bargaining position*) penggugat menjadi sangat lemah ketika berhadapan dengan Tergugat, yang secara ekonomi berada pada posisi lebih kuat.

Penggugat menilai tindakan yang dilakukan oleh tergugat merupakan bentuk nyata dari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Tergugat, yang mengetahui kondisi ekonomi penggugat sedang dalam keadaan terdesak, tetap memaksakan syarat-syarat perjanjian yang mengandung klausul merugikan. Akibatnya, meskipun secara formal perjanjian ditandatangani, secara substantif dapat dilihat bahwa terdapat ketidakseimbangan kedudukan antara kedua belah pihak. Dalam posisi tawar yang tidak seimbang tersebut, Penggugat berada dalam keadaan "terpaksa" menerima seluruh isi perjanjian hanya demi mendapatkan solusi terhadap permasalahan utangnya.

Berdasarkan pandangan Nieuwenhuis, ada empat (4) kriteria yang perlu dipenuhi untuk mengklasifikasikan suatu kasus sebagai penyalahgunaan keadaan. seperti, Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), Penyalahgunaan (*misbruik*), Hubungan kausal (*causal verband*)<sup>14</sup>, yang

<sup>14</sup> *Op.Cit.*, Henry P. Panggabean, Hal. 48-49



akan dijelaskan dalam pernyataan berikut ini:

1. Keadaan Istimewa (*Bijzondere Omstandigheden*) dalam Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020

Keadaan istimewa tampak dari adanya klausul kuasa mutlak dalam APJB tersebut, yang pada praktiknya memberikan kewenangan penuh kepada Tergugat I untuk menguasai atau mengalihkan objek perjanjian tanpa persetujuan lebih lanjut dari Penggugat. Fakta ini menunjukkan adanya ketidakadilan, sebab kuasa mutlak jelas dilarang dalam hukum pertanahan maupun hukum perjanjian. Dengan demikian, APJB yang disodorkan Tergugat I dan diformalkan oleh Tergugat II dapat dikategorikan sebagai bentuk pemanfaatan atas kelemahan Penggugat. Perjanjian tersebut lahir bukan dari kebebasan berkontrak sepenuhnya, melainkan akibat adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Oleh karena itu, syarat keadaan istimewa dalam perkara ini terbukti terpenuhi, sehingga APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

2. Suatu Hal yang Nyata (*Kenbaarheid*) dalam Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020

Dalam perkara ini, Tergugat I dengan sadar mengetahui bahwa Penggugat I dan II berada dalam kondisi ekonomi lemah dan tidak memiliki posisi tawar yang seimbang. Situasi ini membuat para Penggugat terpaksa mengandalkan kesepakatan dengan Tergugat I melalui penandatanganan APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 di hadapan Tergugat II selaku Notaris. Tergugat I memahami bahwa para Penggugat tidak mungkin menolak perjanjian tersebut karena kebutuhan mendesak, sehingga APJB dibuat dengan klausul memberatkan, termasuk pemberian kuasa mutlak kepada Tergugat I. Klausul ini bertentangan dengan hukum pertanahan dan hukum perjanjian. Fakta persidangan juga menunjukkan bahwa Tergugat I memanfaatkan keadaan terdesak Penggugat tanpa membuka ruang negosiasi yang adil. Perjanjian tersebut dinilai tidak lahir dari kehendak bebas, melainkan dari tekanan situasi. Dengan demikian, syarat suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) terbukti terpenuhi, sebab Tergugat I sadar benar akan kondisi lemah Penggugat dan memanfaatkannya untuk memperoleh keuntungan tidak wajar.

3. Penyalahgunaan (*Misbruik*) dalam Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020

Dalam kasus ini, Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) terbukti memanfaatkan kondisi lemah secara ekonomi dari Agus

Susanto dan Maria Fransiska Kartika (Penggugat) untuk memasukkan klausul merugikan ke dalam APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008. Tergugat I mensyaratkan adanya kuasa mutlak yang memberinya kewenangan penuh untuk menguasai atau mengalihkan objek perjanjian, meskipun hal tersebut dilarang oleh hukum dan berpotensi besar merugikan Penggugat. Karena terdesak kebutuhan finansial, para Penggugat tidak memiliki pilihan selain menyetujui syarat-syarat yang diajukan Tergugat I. Penyalahgunaan keadaan tidak hanya tampak dalam penandatanganan akta, tetapi juga dari iktikad tidak baik Tergugat I dalam menggunakan kuasa mutlak sebagai sarana untuk menguasai objek tanah dan bangunan milik Penggugat. Akibatnya, timbul kerugian nyata baik secara ekonomi maupun hukum bagi Penggugat. Oleh karena itu, syarat adanya misbruik (penyalahgunaan keadaan) dalam perkara ini terbukti terpenuhi, sehingga APJB dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat.

#### 4. Hubungan Kausal (*Causaal Verband*) dalam Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020

Berdasarkan uraian di atas, jelas terdapat hubungan langsung antara penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat I

dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat I dan II. Tanpa adanya pemanfaatan kondisi ekonomi lemah Penggugat, maka APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 yang memuat klausul kuasa mutlak tidak akan ditandatangani. Terbukti saat ditandatanganinya APJB, di mana posisi tawar Penggugat jauh lebih lemah dibandingkan dengan Tergugat I. Akibatnya, perjanjian yang dihasilkan cenderung menguntungkan Tergugat I secara sepihak dan merugikan Penggugat. Dengan demikian, terdapat hubungan kausal (*causaal verband*) yang kuat antara tindakan penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat I dengan kerugian yang dialami Penggugat. Berdasarkan terpenuhinya seluruh unsur penyalahgunaan keadaan sebagaimana telah dianalisis di atas, maka perlu dikaji lebih lanjut mengenai konsekuensi yuridis terhadap akta notaris yang lahir dari keadaan tersebut. Konsekuensi hukum terhadap akta notaris yang lahir dari penyalahgunaan keadaan tidak hanya berkaitan dengan aspek pembatalan perjanjian, tetapi juga menyangkut integritas fungsi notaris sebagai pejabat umum. Akta autentik pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, baik secara lahiriah, formil, maupun materiil. Namun demikian, kekuatan tersebut tidak bersifat

absolut apabila substansi perjanjian yang dituangkan di dalamnya terbukti mengandung cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden).

Penelitian dalam Welfare State Jurnal Hukum mengenai penyalahgunaan akta notaris dalam skema pailit rekayasa menunjukkan bahwa akta autentik dapat berubah menjadi instrumen legitimasi praktik yang merugikan apabila tidak dibentuk berdasarkan asas keseimbangan dan itikad baik para pihak. Hal ini menegaskan bahwa dimensi formalitas dalam pembuatan akta tidak cukup untuk menjamin keabsahan substansialnya, apabila sejak awal telah terjadi ketimpangan posisi tawar dan pemanfaatan keadaan yang tidak patut.

Oleh karena itu, keperluan hubungan sebab-akibat dalam konteks ini telah dipenuhi., dan APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dinyatakan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan mengikat.

Menurut Penulis, Dari penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa empat kriteria penyalahgunaan keadaan yang diajukan oleh Nieuwenhuis telah terwujud dalam kasus ini. Penyalahgunaan keadaan tersebut tampak dari adanya niat dan kesengajaan Tergugat I yang memanfaatkan

kelemahan Penggugat dengan mengajukan Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008, yang dibuat di hadapan Marina Soewana, S.H. selaku Notaris (Tergugat II). Akta tersebut mengandung klausul kuasa mutlak yang menempatkan Penggugat pada posisi yang sangat merugikan, padahal dalam hukum pertanahan maupun hukum perjanjian kuasa mutlak secara tegas dilarang.

Kondisi ini menimbulkan kontradiksi: di satu sisi, Tergugat I menghendaki agar penguasaan atas objek tanah dan bangunan dapat dialihkan dengan mudah melalui kuasa mutlak; namun di sisi lain, fakta hukum menunjukkan bahwa akta tersebut lahir bukan dari kehendak bebas, melainkan dari keadaan ketergantungan yang dialami Penggugat. Oleh karena itu, kesepakatan yang lahir tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian, khususnya Terkait dengan kesepakatan, sesuai Pasal 38 ayat (3) huruf c UU Jabatan Notaris (UUJN), diharuskan bahwa isi akta harus sepenuhnya mencerminkan kehendak pihak-pihak yang terlibat.<sup>15</sup>

Tentang keaslian akta notaris yang disusun berdasarkan penyalahgunaan keadaan atau dinyatakan tidak sah, terdapat

<sup>15</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik, Cet.3, (Bandung:Citra Umbara, 2022)

konsekuensi hukum yang mungkin terjadi, yaitu:

1. Hilangnya autentisitas akta sehingga akta beserta isinya dinyatakan tidak sah;
2. Hilangnya autentisitas akta, namun akta tidak sepenuhnya dibatalkan, sehingga hanya kekuatan pembuktiannya yang menurun menjadi akta di bawah tangan;
3. Akta tetap sah secara formal, tetapi substansi perjanjiannya batal, apabila syarat perjanjian tidak terpenuhi atau objek perjanjian cacat hukum.

Dalam konteks perkara ini, APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Marina Soewana, S.H. (Tergugat II/Notaris) dapat dimohonkan pembatalan di pengadilan. Jika pembatalan dikabulkan, maka akta tersebut kehilangan sifat autentiknnya, dan segala hal yang termuat di dalamnya otomatis ikut batal. Karena APJB tersebut adalah perjanjian pokok, maka seluruh perjanjian turunannya juga gugur.

Berdasarkan analisis Penulis atas syarat, indikator, dan akibat hukum penyalahgunaan keadaan, Penulis sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim baik pada tingkat pertama maupun banding

yang menyatakan bahwa APJB Nomor 45 Tahun 2008 beserta perjanjian turunannya mengandung penyalahgunaan keadaan. Perjanjian ini tidak hanya bersifat timpang dari segi isi, tetapi juga tidak lahir dari kehendak bebas para Penggugat. Hal demikian jelas bertentangan dengan asas kepatutan dan kesusilaan, serta membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

### **Tinjauan Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020 Terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris**

Sebagai pejabat publik, seorang notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya jika melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Kode Etik Notaris, atau peraturan lainnya. Tanggung jawab ini dapat diwujudkan dalam beberapa bentuk sanksi, yaitu:<sup>16</sup>

- a) Sanksi Administratif: Hukuman yang dijatuhkan dapat berupa peringatan lisan, peringatan tertulis, atau bahkan pemberhentian dari jabatan, baik sementara maupun permanen;
- b) Sanksi Perdata: Notaris bisa dituntut oleh pihak-pihak yang namanya tercantum dalam akta untuk membayar ganti rugi, biaya,

<sup>16</sup> Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cet. 6 (Bandung: PT Refika Aditama, 2023), Hal. 89

dan bunga akibat kerugian yang ditimbulkan;

- c) Sanksi Pidana: Jika notaris melakukan pelanggaran yang termasuk dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, ia bisa dikenakan hukuman pidana;
- d) Sanksi Etika: Notaris juga bisa dijatuhi sanksi oleh organisasi profesinya jika terbukti melanggar Kode Etik Notaris.

Dalam perkara ini, setelah menilai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta analisis yang telah dilakukan, maka sanksi etika yang dianggap paling proporsional adalah pemberhentian sementara terhadap Notaris Nyonya MS dari keanggotaan perkumpulan selama jangka waktu 3 (tiga) bulan. Penjatuhan sanksi ini bukan hanya sebagai bentuk hukuman, tetapi juga sebagai instrumen pembinaan dan pengawasan agar notaris senantiasa menjaga integritas dan profesionalisme dalam menjalankan jabatannya.

Sanksi ini diberikan karena Notaris Nyonya MS terbukti melanggar Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris, yang menegaskan bahwa seorang notaris wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, dan penuh rasa tanggung jawab dalam melaksanakan

tugas jabatannya, dengan tetap berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan sumpah jabatan yang telah diikrarkan.<sup>17</sup> Dengan demikian, pemberian sanksi etika ini memiliki arti penting tidak hanya bagi penegakan disiplin profesi, tetapi juga untuk menjaga marwah, kehormatan, dan kepercayaan masyarakat terhadap institusi kenotariatan.

Dalam perkara ini, perbuatan Notaris Nyonya Marina Soewana, S.H. dalam membuat Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 telah terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku serta menimbulkan kerugian bagi Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika selaku Penggugat. Tindakan Notaris tersebut dapat dinilai melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e juncto Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), karena tidak memberikan penyuluhan hukum sebagaimana kewenangan yang dimilikinya, serta tidak bertindak amanah, saksama, dan netral, melainkan justru cenderung berpihak pada salah satu pihak, yaitu Lisa Juliana Tanjung selaku Tergugat I.

Melihat fakta dalam pada Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020, seharusnya Notaris Marina Soewana mengetahui bahwa

---

<sup>17</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik

dalam proses pembuatan dan penandatanganan APJB Nomor 45 Tahun 2008 terkandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat. Ketidacermatan notaris tersebut tampak dari hal-hal berikut:

- a) Penggugat (Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika) tidak pernah menghendaki adanya klausul kuasa mutlak dalam APJB, namun tetap dituangkan dalam akta;
- b) Substansi dalam APJB Nomor 45 sebagian besar lebih mengakomodasi kepentingan Tergugat I dibandingkan dengan kepentingan Penggugat, sehingga tidak mencerminkan asas keseimbangan dalam perjanjian;
- c) Notaris Marina Soewana tetap melanjutkan pembuatan akta meskipun klausul kuasa mutlak jelas bertentangan dengan hukum pertanahan dan hukum perjanjian;
- d) Perjanjian yang terbentuk bukan hasil dari kesepakatan sukarela antara pihak-pihak terkait, melainkan akibat situasi tertekan dan posisi negosiasi yang tidak seimbang yang dialami oleh Penggugat.

Dengan demikian, lahirnya APJB Nomor 45 Tahun 2008 yang didasarkan pada penyalahgunaan keadaan tidak dapat dilepaskan dari peran Notaris Marina Soewana yang kurang cermat serta tidak bersikap netral, sehingga menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat.

Menurut pandangan Penulis, konsekuensi hukum yang relevan bagi notaris dalam kasus ini adalah tanggung jawab perdata, Berkaitan dengan tuntutan ganti rugi, kompensasi, dan bunga yang ditujukan pada Notaris sehubungan dengan pelaksanaan tugasnya., sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUJN. Hal ini menegaskan bahwa Notaris tidak hanya bertanggung jawab secara administratif kepada Dewan Kehormatan dan organisasi profesi, tetapi juga dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata melalui pengadilan apabila akta yang dibuatnya merugikan salah satu pihak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020).

Kewenangan untuk menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran Kode Etik Notaris sepenuhnya berada pada Dewan Kehormatan sebagai organ pengawas internal organisasi notaris. Prosesnya dimulai dengan adanya pengaduan resmi yang diajukan oleh pihak yang

berkepentingan atau masyarakat terhadap notaris yang diduga melakukan pelanggaran etika profesi. Setelah pengaduan diterima, Dewan Kehormatan akan melakukan pemeriksaan administratif dan substansial guna memastikan kebenaran dugaan pelanggaran.

Tahapan berikutnya, Dewan Kehormatan memanggil Notaris yang bersangkutan untuk dimintai klarifikasi, memberikan keterangan, serta menjalani proses pemeriksaan internal. Proses ini dilakukan secara objektif dan independen agar putusan yang dijatuhkan memiliki legitimasi etik dan organisasi. Apabila dari Hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa notaris terkait telah melaksanakan pelanggaran terhadap Kode Etik, maka Dewan Kehormatan berwenang menjatuhkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan, mulai dari teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari keanggotaan organisasi.

#### D. SIMPULAN

Akta notaris yang lahir dari perjanjian dengan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak memiliki kekuatan mengikat karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdato.

Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020. beserta putusan banding dan kasasi menunjukkan bahwa meskipun akta dibuat secara formal sah di hadapan notaris, jika substansi perjanjian lahir dari keadaan tidak seimbang misalnya adanya klausul kuasa mutlak yang merugikan salah satu pihak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak, tetapi harus dijalankan dengan memperhatikan keadilan, kepatutan, dan perlindungan bagi pihak yang lemah. Notaris memiliki tanggung jawab hukum (administratif, perdata, pidana, dan etika) apabila tidak cermat dan tidak netral dalam membuat akta, karena akta yang cacat dapat menimbulkan kerugian nyata bagi para pihak.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Cet. 1, (Yogyakarta: Genta, 2022)

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. 6 (Bandung: PT Refika Aditama, 2023)

Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian* (Berbagai Perkembangan



Hukum di Belanda), Cet. Ketiga (Yogyakarta: Liberty, 2022)

Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Cet. Ketujuh, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2022)

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cet. Keempat (Jakarta: Kencana, 2022)

Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet.31, (Jakarta : Intermasa, 2023)

Rendy Saputra, Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Cet. Ketiga, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2022)

## **Naskah Akademik, Undang-Undang dan Putusan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014  
tentang Jabatan Notaris

Kode Etik Notaris Ikatan Notaris  
Indonesia (I.N.I)

Naskah Akademik RUU Hukum Kontrak  
Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt  
Sel

Putusan Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI

Putusan Nomor 1395 K/Pdt/2017

Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020

## **Jurnal**

Rosiga, Fonnyta Laurenzia & Asharin  
Sindy Safirah. "Penyalahgunaan Akta

Notaris dalam Skema Pailit Rekayasa."

Welfare State Jurnal Hukum, Vol. 4 No. 2,  
Oktober2025,

[https://ejurnal.ujj.ac.id/index.php/WSJ/  
article/download/4620/2527/18922.](https://ejurnal.ujj.ac.id/index.php/WSJ/article/download/4620/2527/18922)

