

Kekeliruan Menarik Notaris Sebagai Pihak Tergugat Dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan

Taufik Hidayat Lubis

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: taufikhidayat@umsu.ac.id

Abstrak

Suatu kekeliruan menarik Notaris sebagai pihak tergugat dalam gugatan pembatalan perjanjian karena adanya penyalahgunaan keadaan berdasarkan keunggulan ekonomi. Notaris bukanlah sebagai pihak yang memanfaatkan keunggulannya terhadap pihak yang lemah ekonominya bahkan senyatanya Notaris sama sekali tidak dapat memanfaatkan keunggulannya tersebut karena syarat utamanya adalah adanya ketergantungan dari pihak lain kemudian direalisasikan dalam bentuk perjanjian. Perbuatan penyalahgunaan keadaan dengan perjanjian merupakan dua variabel yang interdependensi yang cukup kuat sehingga untuk membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Notaris harus mempertimbangkan kandungan dari Pasal 1340 KUHPdata. Penyalahgunaan keadaan merupakan perkembangan atas pemahaman cacat kehendak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPdata.

Kata kunci: Kekeliruan, Notaris, Penyalahgunaan keadaan, Tergugat

Pendahuluan

Kompleksitas permasalahan hukum mulai dari menerima somasi hingga digugat di pengadilan senantiasa menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari profesi seorang Notaris. Namun itulah konsekuensinya, seorang Notaris harus menghadapi masyarakat majemuk yang memiliki latar belakang berbeda tidak terbatas pada adat istiadat, agama namun juga dari pola pikir atau pengetahuan yang berbeda-beda pula. Perbedaan pengetahuan ini yang pada akhirnya menempatkan suatu penilaian apabila Notaris ‘dianggap’ wajib mengetahui kebenaran materil dari isi akta yang dibuatnya padahal dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973 tidak mewajibkannya “*Notaris hanya berfungsi mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Notaris tidak wajib menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan para menghadap notaris*”. Fakta inilah yang menyebabkan pekerjaan Notaris semakin sulit dan seolah-olah Notaris dianggap sebagai pihak yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang muncul sebagai akibat terbitnya akta tersebut.

Walaupun Yurispredensi Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973 telah melindungi Notaris selaku pejabat pembuat akta namun bukan berarti Notaris adalah profesi yang tidak dapat dihukum. Notaris tetap bisa dihukum sesuai dengan kesalahan/pelanggaran yang dilakukannya berdasarkan dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pada umumnya menggugat Notaris di pengadilan adalah cara untuk membuktikan kesalahan/pelanggaran Notaris sehingga akta yang dibuatnya dibatalkan dan bertanggung jawab atas kerugian yang ada.

Namun tidak selamanya Notaris harus dihukum untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami penggugat asalkan tidak adanya kesalahan/pelanggaran yang dilakukan Notaris sepanjang pembuatan akta. Notaris hanya dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan hakim walaupun akta yang dibuatnya harus dibatalkan. Kedudukan sebagai turut tergugat

inilah yang seharusnya ada pada Notaris ketika adanya gugatan pembatalan akta perjanjian yang diakibatkan adanya penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan keadaan terbagi dari dua jenis, yaitu:

- a. Penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan ekonomi, syaratnya: satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain, terpaksa mengadakan perjanjian terhadap pihak lain
- b. Penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan jasmani, syaratnya: dapat terwujud dari jenis ini adalah adanya hubungan tertentu yang menimbulkan ketergantungan seperti hubungan orang tua dengan anak, suami dengan isteri, dokter dengan pasien. Tidak hanya itu penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan jasmani juga dapat dilakukan yang salah satunya karena adanya keunggulan secara pengetahuan.

Tidak ada kuasa seorang Notaris untuk melakukan penyalahgunaan keadaan kepada salah satu atau kedua pihak yang membuat perjanjian disebabkan tidak adanya hubungan kontraktual antara Notaris dengan salah satu atau kedua pihak yang membuat perjanjian. Penyalahgunaan keadaan hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian apalagi dengan adanya ketergantungan secara ekonomi, oleh karena itu tidak tepat apabila Notaris dijadikan Tergugat sehingga dinyatakan yang melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan khususnya yang unggul secara ekonomi.

Penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk perkembangan dari cacat kehendak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPdata, hilangnya kesempurnaan berkehendak oleh salah satu pihak untuk menutup perjanjian karena adanya pemanfaatan ketidakberdayaan seseorang secara ekonomi. Ketidakterdayaan pihak yang lemah secara ekonomi tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang memiliki keunggulan secara ekonomi dan sehingga lahirnya perjanjian tidak seimbang yang berujung pada kerugian bagi pihak yang lemah.

Perjanjian hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya merupakan dasar dari bentuk keterikatan para pihak yang berjanji sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1340 KUHPdata, artinya pihak ketiga yang tidak terikat dalam perjanjian tidak diwajibkan untuk patuh dan tunduk apalagi harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh salah satu pihak. Perbuatan penyalahgunaan keadaan dengan perjanjian merupakan dua variabel yang interdependensi yang cukup kuat sehingga untuk membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Notaris harus mempertimbangkan pula isi kandungan dari Pasal 1340 KUHPdata.

Kembali dengan pernyataan di awal, bukan berarti Notaris tidak dapat dihukum apabila memang benar telah melakukan kesalahan/pelanggaran, namun suatu kekeliruan apabila menarik Notaris sebagai tergugat dalam gugatan pembatalan perjanjian dengan dasar adanya penyalahgunaan keadaan. Notaris hanyalah sebagai pembuat akta, bukan sebagai pihak ketiga yang terikat dalam perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPdata, sehingga Notaris tidak dalam posisi 'dapat' melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan.

Penelitian ini menggunakan dua putusan berbeda sebagai rujukan objek penelitian, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg, masing-masing putusan memiliki substansi permasalahan yang sama, penyalahgunaan keadaan berdasarkan keunggulan ekonomi. Namun berbeda dalam hal penempatan Notaris selaku pihak dalam gugatan. Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel menempatkan Notaris sebagai pihak turut tergugat I dan menyatakan beberapa akta yang dibuat Notaris tersebut batal demi hukum. Tidak ada amar putusan yang menyatakan apabila Notaris pihak yang telah melakukan penyalahgunaan keadaan. Berbeda dengan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg yang menempatkan Notaris selaku tergugat II, dinyatakan sebagai

pelaku penyalahgunaan keadaan. Tidak sampai itu saja selain beberapa akta dibatalkan, Notaris juga diwajibkan mengganti rugi atas kerugian yang dialami penggugat.

Timbulnya perbedaan kedudukan Notaris baik selaku tergugat ataupun turut tergugat dari kedua putusan tersebut memunculkan permasalahan, apakah tepat seorang Notaris ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan pembatalan perjanjian karena adanya penyalahgunaan keadaan. Esensi persesuaian kehendak yang direalisasikan sebagaimana yang diatur dalam ayat 2 Pasal 1320 KUHPdata kemudian lahir perjanjian (Pasal 1313 KUPdata) seolah-olah telah mengenyampingkan esensi Pasal 1340 KUHPdata yang menjadi salah satu unsur dari munculnya hak dan kewajiban dalam perjanjian apalagi seolah-olah telah menyimpangi apa yang telah diatur dalam Pasal 15 jo. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Memahami hubungan hukum menjadi salah satu faktor utama untuk menentukan kedudukan pihak-pihak yang ditarik dalam suatu gugatan, ini bertujuan untuk mempermudah mengetahui sejauh mana tanggung jawab pihak-pihak yang telah menimbulkan kerugian dan pihak-pihak mana saja yang tidak menimbulkan kerugian. Tidaklah harus mewajibkan seseorang apalagi harus menghukumnya sementara kewajiban tersebut tidak timbul dalam dirannya. Demikian hal juga terhadap Notaris, pihak yang sama sekali tidak terikat dalam perjanjian namun harus dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan apalagi harus sampai bertanggung jawab atas kerugian yang ada.

Metode Penelitian

Secara sederhana metode penelitian memiliki arti sebagai tata cara untuk melakukan penelitian (Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, 2018). Metode penelitian terdiri dari atas dua kata, yaitu kata metode dan penelitian. Kata metode berasal dari bahasa Yunani, *methodos*, yang berarti cara atau menuju suatu jalan. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu (Nana Syaodih Sukmadinata dalam Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, 2018). Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwasannya metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah (Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, 2018).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang memiliki arti penelitian yang digunakan untuk mengkaji penerapan kaedah-kaedah atau norma-norma hukum (Johnny Ibrahim, 2018). I Made Pasek Diantha berpendapat apabila metode penelitian hukum normatif adalah cara untuk meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Lanjutnya penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberi argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan kekaburan dan konflik norma. Penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang *sui generis*, dengan demikian landasan teoritis yang digunakan adalah landasan teoritis yang terdapat dalam tataran teori hukum normatif/kontemplatif (2016). Berdasarkan kegunaannya, metode penelitian yuridis normatif berguna untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu masalah tertentu dan juga dapat menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai peristiwa atau masalah yang tertentu (C. F. G. Sunaryati Hartono, 1994).

Penelitian ini akan menelaah, menjelaskan dan menganalisis suatu peraturan hukum (Soerjono Soekanto' 1986) yang berkaitan dengan kekeliruan menarik notaris sebagai pihak tergugat dalam gugatan pembatalan perjanjian karena adanya penyalahgunaan keadaan karena adanya keunggulan secara ekonomi. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang ditabulasi kemudian disistematiskan dengan memilih perangkat-perangkat hukum yang relevan dengan objek penelitian. Pengumpulan data dalam penelitian ini seperti Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan Putusan Pengadilan

Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg yang kemudian didukung dengan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan atau putusan hakim, literatur, buku, hasil penelitian yang relevan, naskah akademik, kamus hukum.

Pengertian Notaris serta kedudukannya sebagai pejabat pembuat akta

Agus Santoso berpendapat bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh kepala negara yang mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang telah melakukan perjanjian secara mufakat menggunakan jasa notaris yang pada intinya memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang telah disepakatinya. Berdasarkan definisi ini jelas bahwa Notaris merupakan jabatan bebas dari pengaruh tekanan apa pun tetapi mempunyai kepastian hukum yang kuat (2015).

Sedangkan di dalam Bab I Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ord. Stbl. 1860 No. 3) disebutkan:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh orang yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan gorse, salinan dan kutipannya semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan *“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”*, artinya akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan secara langsung dengan nilai martabat para piha yang berjanji. Janji-janji yang telah dinyatakan dalam akta merupakan cerminan dari kehendak niat tulus yang disampaikan oleh para pihak (Laurensius Arliman, 2015).

Notaris yang merupakan pejabat umum terikat terikat dengan peraturan undang-undang dan kode etik profesi dalam menjalankan profesinya. Kode etik Notaris merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan keputusan kongres perkumpulanda/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kode etik profesi Notaris (Agus Santoso, 2015).

Kehadiran Notaris sebagai pejabat umum adalah jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan-perikatan yang dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Kedudukan Notaris sebagai dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang dituis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum terutama menyangkut kepastian hukum (Daeng Naja, 2019).

Banyak kepentingan masyarakat dalam membuat akta, selain dari menyatakan adanya persesuaian kehendak yang dinyatakan dalam bentuk perjanjian, akta dibuat untuk kepentingan pembuktian agar memiliki kekuatan pembuktian di persidangan. Terdapat dua jenis akta yang dikenal di Indonesia yang masing-masing akta memiliki kualitas pembuktian berbeda, akta autentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan akta di bawah tangan 1869 KUHPerdara:

Tabel 1
Akta di bawah tangan dan akta autentik

No	Keterangan	Akta di Bawah Tangan	Akta autentik
1	Bentuk	Dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang	Dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 38 UUJN), dibuat dihadapan pejabat-oejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat
2	Kekuatan/nilai pembuktian	- Mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak - Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tesebut diserahkan kepada hakim	Mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan Akta Notaris sebagai alat bukti maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Sumber: (Habib Adjie, 2021)

Akta autentik memiliki kualitas pembuktian sempurna dibandingkan dengan akta di bawah tangan dan berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdato *jo.* Pasal 38 (akta notaris) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, Notarislah yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagaimana yang dimaksud.

Di dalam pembuatan akta autentik, Notaris bukanlah sebagai pihak yang terikat dalam akta sehingga tidak ada padanya suatu ketentuan yang mengikat atas Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPerdato, karena pada prinsipnya Notaris bukanlah pihak yang melakukan kesepakatan dengan pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian apalagi jelas dan tegas . Di dalam Pasal 52 (tanpa pengecualian) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dilarang untuk membuat akta atas dirinya sendiri, “*Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa*”.

Notaris juga bukan sebagai pihak ketiga dalam akta perjanjian yang dibuatnya karena Notaris adalah pihak yang independen, tidak berpihak dalam proses pembuatan akta. Notaris juga bukan sebagai pihak ketiga yang diperbolehkan ikut berkehendak sebagaimana maksud dalam Pasal 1317 KUHPerdato karena pada prinsipnya akta hanyalah dibuat oleh pihak-pihak yang berkehendak saja dan pihak yang berkehendak itu bukanlah Notaris karena dirinya bukanlah sebagai penghadap, sementara hanya pihak-pihak yang berkehendak saja yang menjadi penghadap. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris “*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 undang-undang”, dan juga ditegaskan dalam Pasal 38 ayat 3 huruf c-nya “*Isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan*”.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan apabila Notaris sama sekali tidak terikat dengan para pihak yang membuat perjanjian karena Notaris bukanlah sebagai pihak yang diizinkan untuk menyatakan kehendak di dalam akta dibuatnya, apalagi sesuai dengan ketentuan yang ada Notaris juga dilarang membuat akta untuk dirinya sendiri. Notaris bukanlah sebagai pihak ketiga, selain sebagai pihak yang independen Notaris juga sama sekali tidak memiliki kepentingan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara. Andai pun Notaris memiliki kepentingan dengan melakukan kesepakatan dalam akta perjanjian yang dibuatnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1317 KUHPerdara, maka konsep batalnya perjanjian yang diatur dalam ayat ke-4 Pasal 1320 KUHPerdara berlaku atas akta seperti itu yang konsekuensinya perjanjian yang dibuat dengan melanggar syarat objektif perjanjian dianggap tidak pernah ada dan sama sekali tidak mengikat bagi pihak-pihak yang telah menyepakatinya.

Hubungan hukum

Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) memiliki pengertian sebagai hubungan antara dua atau lebih subjek hukum, hubungan mana terdiri atas ikatan antara individu dengan individu, antara individu dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Hubungan hukum ini membentuk hak dan kewajiban antar pihak yang satu dengan pihak yang lain (R. Soeroso, 2006). Setiap hubungan hukum mempunyai dua segi yaitu segi ‘bevoegdheid’ (kekuasaan/kewenangan atau hak) dan lawannya katanyan adalah ‘plicht’ atau kewajiban. Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum (orang atau badan hukum) dinamakan hak (R. Soeroso, 2006).

Di dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu memiliki hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain lainnya wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya (Abdulkadir Muhammad, 2014). Hubungan hukum tidak serta merta tercipta tanpa adanya sebab, hubungan hukum ada karena adanya peristiwa hukum, seperti (Abdulkadir Muhammad, 2014):

- 1) Perbuatan, misalnya jual beli, hutang piutang, hibah
- 2) Kejadian, misalnya, kelahiran, kematian
- 3) Keadaan, misalnya, pekarangan berdampingan rumah susun, kemiringan tanah pekarangan

Sedangkan menurut R. Soeroso, hubungan hukum baru ada apabila adanya dasar hukum dan timbulnya peristiwa hukum. Dirinya juga menjelaskan terdapat tiga unsur untuk dapat menjalankan hubungan hukum tersebut, yaitu (2016):

- 1) Adanya orang-orang yang hak/kewajibannya saling berhadapan
- 2) Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban tersebut
- 3) Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan

Adapun yang dapat disimpulkan dengan merujuk definisi yang telah dijelaskan sebelumnya, hubungan hukum adalah suatu keadaan di mana seseorang dapat menjalankan hak dan kewajiban atau kewajiban saja serta menolak menjalankan hak dan/atau kewajiban saja. Definisi ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

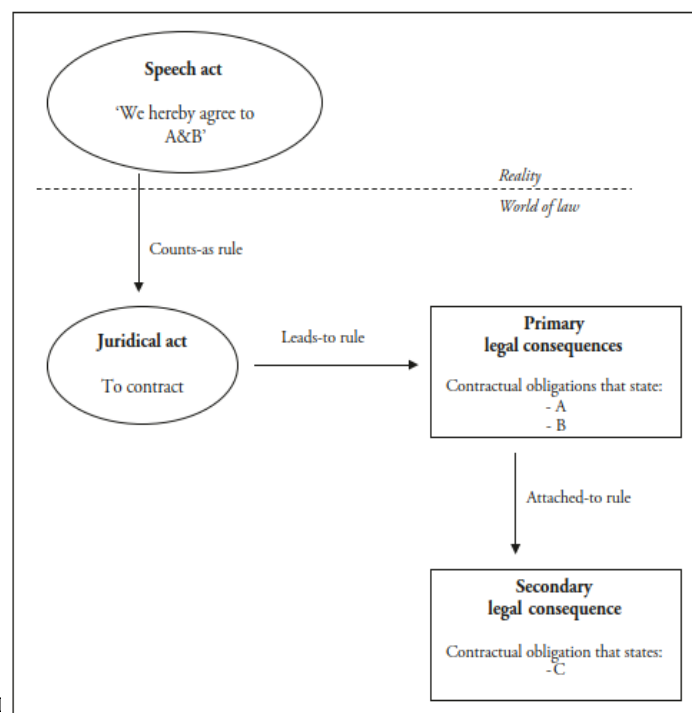
- 1) Kata ‘keadaan’ merujuk pada aturan yang mendukung suatu perbuatan dapat dibenarkan atau tidak. Sebagaimana yang dijelaskan oleh R. Soeroso sebelumnya, hubungan hukum baru ada ketika ada dasar hukumnya.

- 2) Kata ‘menjalankan’ merujuk pada peristiwa atau perbuatan hukum. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, hubungan hukum baru ada apabila terdapat peristiwa hukum.
- 3) Klausula “menjalankan hak dan kewajiban atau kewajiban saja” bermakna:
 - a) Hubungan hukum dapat menghasilkan hak dan kewajiban, seperti: perjanjian jual beli (kontraprestasi) (Pasal 1457 KUHPerdara)
 - b) Hubungan hukum hanya dapat menghasilkan suatu kewajiban saja, seperti: perjanjian hibah (Pasal 1666 KUHPerdara).
- 4) Klausula “menolak menjalankan hak dan kewajiban atau kewajiban saja” bermakna:
 - a) Hubungan hukum untuk menolak hak, seperti: menolak warisan (Pasal 1057 KUHPerdara)
 - b) Hubungan hukum untuk menolak kewajiban, seperti: tidak membayar ganti rugi dan bunga akibat wanprestasi dalam keadaan kahar (Pasal 1245)

Hubungan hukum yang terbentuk karena adanya perjanjian dapat dibedakan menjadi tiga jenis sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yaitu perjanjian untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Eksistensi dari Pasal 1234 KUHPerdara ini selaras dengan pengertian hubungan hukum yang dijelaskan di atas, adapun perjanjian untuk memberikan sesuatu adalah perjanjian yang mengharuskan salah satu pihak untuk menyerahkan sesuatu kepada pihak lainnya. Adapun contoh yang dapat diambil dalam perjanjian ini adalah Pasal 1235 KUHPerdara.

Selanjutnya perjanjian untuk berbuat sesuatu adalah perjanjian yang mewajibkan salah satu pihak untuk melakukan sesuatu seperti perjanjian membangun rumah atau jalan. Sedangkan perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu bermakna perjanjian yang memerintahkan pihak lain untuk tidak berbuat sesuatu, seperti pemilik tanah yang tanahnya sudah dipanjar agar tidak menawarkan atau menjual tanahnya tersebut sepanjang panjar tersebut masih berlaku. perjanjian membentuk suatu hubungan hukum karena perjanjian adalah suatu peristiwa hukum. Lalu pihak-pihak mana sajakah yang terikat dalam perjanjian tersebut, berikut penjelasannya melalui skema 1 di bawah ini.

Skema 1



Berdasarkan ske

Sumber: (H. D. S. van der Kaaij, 2019)

- 1) **Speech act**: cara untuk mewujudkan peristiwa hukum yaitu dengan berkomunikasi. (Ditandai dengan *reality*: tidak memiliki konsekuensi hukum)
- 2) **Juridical act**: adalah bentuk dari terwujudnya peristiwa hukum tersebut dalam bentuk kontrak. A dan B membuat perjanjian secara tertulis. Tidak semuanya **speech act** merupakan peristiwa hukum, oleh karenanya harus direalisasikan melalui peristiwa hukum yang salah satunya membuat kontrak. (Ditandai dengan *world of law*: di mana suatu keadaan yang memiliki konsekuensi hukum)

Adapun akibat adanya kontrak tersebut (*leads-to rule*)

- 1) **Primary legal consequences** (akibat hukum dasar), adanya kewajiban bagi para pihak yang melakukan kontrak. Contoh: A membeli rumah B. **Primary legal consequences** ini merupakan sebagai akibat dari **speech act** sebelumnya. (Ditandai dengan *world of law*: di mana suatu keadaan yang memiliki konsekuensi hukum)
- 2) **Secondary legal consequences** (akibat hukum kedua), adanya kewajiban yang dilakukan timbul karena adanya kewajiban berdasarkan **primary legal consequences**. Contoh: A membeli rumah B, kemudian A diwajibkan membayar pajak. Kewajiban hukum kedua ini bukanlah kewajiban yang diakibatkan dari adanya **speech act**. (Ditandai dengan *world of law*: di mana suatu keadaan yang memiliki konsekuensi hukum)

Penyalahgunaan Keadaan

Misbruik van omstandigheden memiliki arti penggunaan berbagai keadaan secara menyimpang, misalnya keadaan darurat, keadaan orang yang tidak berpengalaman, ketergantungan seseorang dan keadaan jiwa yang tidak normal (H. M. Fauzan, M. H. Baharuddin Siagian, 2017). Penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak. Penggolongan penyalahgunaan keadaan tersebut adalah sebagai salah satu bentuk cacat kehendak dalam kesepakatan adalah hal yang tepat (Henry P. Panggabean, 2001).

Sedangkan Mariam Darus Badruzaman berpendapat penyalahgunaan keadaan atau *undue influence* merupakan (2005):

“Suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah. Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh teror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek. Ada pihak yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah setiap pemaksaan yang tidak patut atau salah, akal bulus, atau bujukan dalam keadaan yang mendesak, di mana kehendak seseorang tersebut memiliki kewenangan yang berlebihan, dan pihak lain dipengaruhi untuk melakukan perbuatan yang tak ingin dilakukan, atau akan berbuat sesuatu jika setelahnya dia akan merasa bebas”

Sedangkan menurut Frans Satriyo Wicaksono, penyalahgunaan keadaan merupakan peristiwa yang terjadi ketika seseorang diminta bersepakat oleh pihak lain untuk mengadakan kontrak dengan kondisi keadaan yang mau tidak mau mengahruskannya mengambil risiko yang menghadang, yang mungkin tidak akan disepakatinya jika dia tahu keadaan yang sebenarnya. Misalnya ketika pasien yang akan melahirkan berada dalam posisi tidak tahu dan tidak mampu berpikir jauh, si dokter menawarkan suatu tindakan operasi persalinan (*caesar*) padahal tindakan tersebut sebenarnya tidak perlu dilakukan, karena cukup dengan proses alamiah, kelahiran dapat dilakukan (2008). Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengamil putusan yang idenpenden. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki

kedudukan khusus (misalkan kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat *fiduciary* dan *confidence*) (Joni Emirzon & Muhammad Sadi, 2021).

Penyalahgunaan keadaan adalah bentuk nyata dari timbulnya cacat kehendak, hal ini sesuai dengan pendapat M. Zamroni (2020) *“Pembatalan perjanjian yang diajukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan diharuskan membuktikan adanya ketiadaan kehendak dalam menutup perjanjian. Inilah mengapa penyalahgunaan keadaan termasuk menimbulkan cacat kehendak dalam proses pembentukan perjanjian”*. Cacat kehendak adalah bentuk kesepakatan yang dinyatakan secara tidak murni dan bebas atau dapat juga disebut kehendak yang tidak sempurna (Marilan, 2017). Oleh karena itu cacat kehendak (*wilsgebreke*) adalah sebagai wujud dari perjanjian yang tidak sesungguhnya (Agus Yudha Hernoko, 2019) yang diakibatkan ketidakbebasan dalam bersepakat. Van Dunne dan van der Burght menyebutkan cacat kehendak disebut juga dengan cacat kehendak klasik. Karena hal ini berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak yang didasarkan pada pernyataan kehendak. Cacat kehendak diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara *“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”*. Kesepakatan yang telah tercapai dapat mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut diminta pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut, Pasal 1449 KUHPerdara menyebutkan *“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”*.

Awalnya pemahaman penyalahgunaan keadaan merupakan sebagai bentuk dari kausa tidak halal yang kemudian menjadi norma tetap dalam sengketa pengadilan di Belanda:

“Penyalahgunaan keadaan merupakan kausa atau sebab yang tidak diperbolehkan (ongeoorloofde oorzak). Pendapat ini berdasarkan pemikiran apabila di dalam suatu kontrak seseorang karena tekanan keadaan secara tidak adil memikul beban yang sangat merugikan maka kontrak yang memiliki kausa tidak halal atau tidak diperbolehkan. Hal ini merujuk putusan Hoge Raad tanggal 11 Januari 1957, NJ 1959-BOVAG II (Mozes v Uijting & Smits)”

Hingga pada akhirnya pendapat di atas ditentang oleh beberapa ahli hukum seperti Meijers, Pitlo, van Dunne, van de Burght, Lebens dan Cohen yang kemudian pertentangan tersebut menghasilkan kesimpulan yang hingga saat ini dipahami apabila penyalahgunaan keadaan merupakan sebagai bentuk dari adanya cacat kehendak dalam perjanjian. Penyalahgunaan keadaan adalah sebagai salah satu cacat kehendak (*wilsgebreke*) hal ini dikarenakan penyalahgunaan keadaan tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi kontrak akan tetapi juga berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya kontrak. Mengambil pendapat dari van Dunne (Fani Martiawan, 2015):

“Penyalahgunaan keadaan juga menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak diperbolehkan tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan itu menjadi tidak bebas. Demikian, tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan keadaan akan selalu bertentangan dengan kebiasaan yang baik yang menyangkut isi perjanjian itu sendiri (sebab yang halal)”.

Di Indonesia sendiri, penyalahgunaan keadaan sama sekali tidak diatur dalam hukum positif namun dibenarkan dan diterima melalui yurisprudensi, berikut beberapa contoh Yurisprudensi Mahkamah Agung terkait penyalahgunaan keadaan:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/ 1992 tanggal 26 Oktober 1994, menyatakan *“Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi*

digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal”

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005, menyatakan “*Jual-beli yang semula di dasari utang-piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi”*

Kemudian melalui Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2009 yang di dalam Rakernas tersebut menyepakati “*Satu pihak dalam posisi yang kuat dan keadaan yang menguntungkan, sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah”*. Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia ini juga menghasilkan kesimpulan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan perbuatan yang tidak patut dan tercela sehingga hakim wajib memulihkan keseimbangan dan rasa keadilan masyarakat. Ini adalah bukti nyata apabila Indonesia telah mengenal penyalahgunaan keadaan sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian bahkan secara kelembagaan Mahkamah Agung melalui rakernas-nya di tahun 2009 mengakui keberadaan penyalahgunaan keadaan, bahkan sebelum rakernas itu pun sudah terdapat beberapa putusan pengadilan yang membatalkan perjanjian dengan dasar adanya penyalahgunaan keadaan (M. Zamroni, 2020).

Menurut Lumban Tobing (Eka Septiyaningsih & Widodo Suryandono, 2019) ada empat yang mengindikasikan terjadinya penyalahgunaan ekonomi, yaitu:

- 1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijke contracts voorwaarden* atau *unfair contract-terms*)
- 2) Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*)
- 3) Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat-syarat yang memberatkan
- 4) Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Van Dunne dan Van der Burght mengemukakan pendekatan yang perlu diperhatikan pada penerapan penyalahgunaan keadaan. Bila disistematisir, pendekatan itu dapat diringkas dalam empat pertanyaan (Muhammad Arifin, 2017):

- a. Apakah pihak yang satu mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain?
- b. Adakah kebutuhan mendesak untuk mengadakan kontrak dengan pihak yang ekonomis lebih kuasa mengingat akan pasaran ekonomi dan posisi pasaran pihak lawan?
- a. Apakah kontrak yang telah dibuat atau syarat yang telah disetujui tidak seimbang dalam menguntungkan pihak yang ekonomis lebih kuasa dan dengan demikian berat sebelah?
- b. Apakah keadaan berat sebelah semacam itu dapat dibenarkan oleh keadaan istimewa pada pihak yang ekonomis lebih kuasa?

Hasil dan Pembahasan

Kekeliruan Menarik Notaris Sebagai Pihak Tergugat Dalam Gugatan Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan

Penggugat memiliki kebebasan untuk menentukan tergugat menarik siapa saja untuk menjadi tergugat, tetapi kebebasan tersebut akan menghadapi batasan tertentu ketika syarat formil gugatan menentukan lain. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor No. 4 K/Sip 1958 tanggal 13 Desember 1958 menyebutkan “*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”*. Batasan inilah yang menyebabkan hubungan antara penggugat dengan tergugat harus didasari adanya

perselisihan yang menimbulkan kerugian namun tidak terbatas pada kerugian materil akan tetapi juga kerugian non materil.

Ketentuan ‘harus adanya perselisihan’ ini pada akhirnya tersimpangi ketika beberapa putusan pengadilan membenarkan kedudukan beberapa pihak yang ditarik dalam gugatan tidak memiliki perselisihan dengan penggugat karena penarikan tersebut hanyalah untuk melengkapi pihak-pihaknya saja yang kemudian dikenal dengan istilah turut tergugat. Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek* menyebutkan “*Dalam praktik perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim*”, bahkan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005 disebutkan “*Dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai turut tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap*”.

Di sisi lain menarik beberapa pihak dalam suatu gugatan diperuntukkan agar gugatan tidak kurang pihak (*plurium litis consortium*), hal ini sebagaimana yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 45 K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956 tentang pembatalan perjanjian jual beli yang kaedah hukumnya menyebutkan apabila ingin membatalkan jual beli maka pihak penjual dan pembeli harus ditarik sebagai pihak “*Gugatan A terhadap B agar jual beli antara B dan C dibatalkan tidak dapat diterima karena C tidak ikut digugat*”.
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 menyebutkan “*Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I sendiri tapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I bersaudara bukan hanya terhadap Tergugat I sendiri oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*”

Beragamnya kaedah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang tidak terbatas dari apa yang telah dicontohkan tetap juga tidak membatasi penggugat untuk menarik siapa saja menjadi pihak dalam gugatannya, namun yang pasti menarik pihak-pihak dalam sengketa perdata haruslah disesuaikan dengan kebutuhan berdasarkan jenis gugatan dan kesalahan/pelanggaran pihak tersebut. Berpijak atas hal ini, maka kedudukan Notaris yang ditarik dalam penyelesaian sengketa perdata juga tergantung pada jenis gugatan dan atau kesalahan/pelanggaran yang dilakukan.

Notaris yang ditarik sebagai pihak dalam sengketa perdata pada umumnya berkedudukan sebagai turut tergugat karena pembatalan akta perjanjian yang disebabkan adanya pelanggaran Pasal 1320 KUHPdata.

Tabel 2
Akta Notaris yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum

No	Keterangan	Akta Notaris yang dibatalkan	Akta Notaris batal demi hukum
1	Alasan	Melanggar unsur subjektif: a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (<i>de toetsemming van degenen die zich verbinden</i>) b. Kecakapan untuk membuat	Melanggar unsur objektif: a. Suatu hal tertentu (<i>eem bepaald onderwerp</i>) b. Suatu sebab yang tidak terlarang (<i>eene geoorloofde oorzaak</i>)

		suatu perikatan (<i>de bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan</i>)	
2	Mulai berlaku/terjadinya pembatalan	a. Akta tetap mengikat selama belum ada pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap b. Akta menjadi tidak mengikat sejak ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap	Sejak saat akta tersebut ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi dan tanpa perlu ada putusan pengadilan

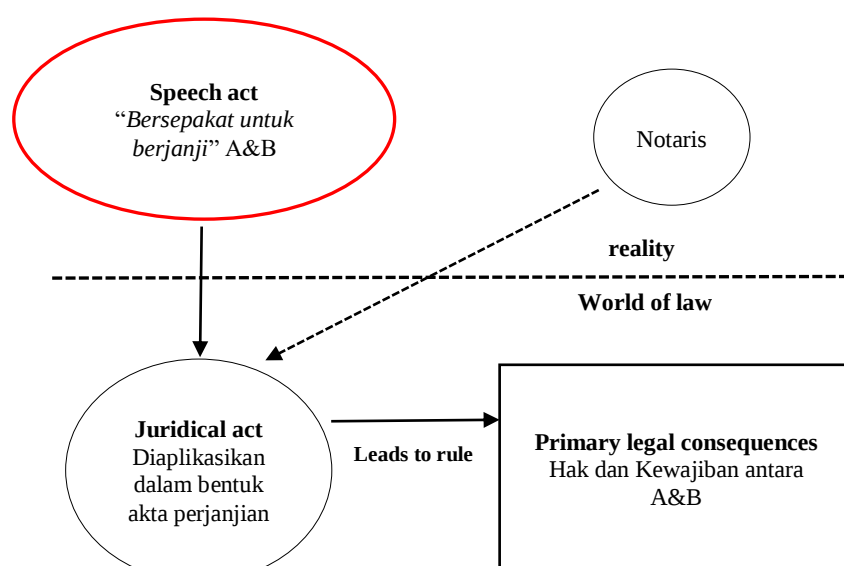
Sumber: (Habib Adjie, 2021)

Namun pembatalan perjanjian dengan syarat adanya pelanggaran Pasal 1320 KUHPerdara tidaklah bersifat absolut karena pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan karena:

- Syarat batal pada perjanjian terpenuhi
- Pembatalan diajukan pihak ketiga berdasarkan *action paulina*
- Pembatalan oleh pihak yang diberikan wewenang undang-undang
- Pembatalan karena adanya perbuatan melawan hukum
- Pembatalan perjanjian karena adanya cacat kehendak yang salah satunya penyalahgunaan keadaan

Sehubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini, apakah sudah tepat seorang Notaris ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan pembatalan perjanjian karena adanya penyalahgunaan keadaan maka harus dijelaskan terlebih dahulu bagaimana hubungan hukum Notaris dengan para pihak yang terikat dalam perjanjian. Untuk menjelaskan hubungan tersebut maka akan digunakan skema *juridical act* milik H. D. S. van der Kaaij namun dengan beberapa perubahan tertentu.

Skema 2



Dapat dijelaskan kedudukan Notaris dalam suatu akta perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkehendak berdasarkan skema di atas adalah sebagai berikut:

- a. **Speech act:** para pihak, A&B, bersepakat untuk melakukan perjanjian yang diawali dengan adanya kehendak masing-masing. Kehendak itu diwakili dalam lingkaran merah, pihak-pihak yang tidak ada di dalam lingkaran merah bukanlah sebagai pihak yang memiliki kehendak.
- b. **Juridical act:** Kehendak yang direalisasikan dalam suatu komunikasi butuh adanya pembuktian, maka dibuatlah dalam bentuk akta perjanjian. Akta perjanjian yang merupakan *juridical act* (perbuatan hukum) dibuat oleh seorang Notaris yang secara kewenangan diberikan oleh undang-undang, maka hadirilah Notaris untuk membuatnya.
- c. **Lead to rule:** suatu keadaan karena adanya akta perjanjian yang telah disepakati akan membentuk hubungan hukum sehingga muncullah hak dan kewajiban kewajiban-kewajiban antara para pihak, A&B.
- d. **Reality:** suatu kondisi di mana para subjek hukum tidak memiliki hubungan hukum apa pun
- e. **World of law:** suatu kondisi di mana para subjek hukum memiliki hubungan hukum karena adanya perbuatan hukum

Di *reality*, Notaris bukanlah sebagai para pihak yang bersepakat dengan A&B karena dibatasinya atas sebuah kehendak. Maksud dari dibatasinya ‘atas sebuah kehendak’, bersepakat adalah realisasi dari adanya persesuaian kehendak. Notaris bukanlah sebagai pihak yang melakukan persesuaian kehendak apalagi bersepakat dengan A&B. Di *world of law*, hanya antara A&B yang melakukan kesepakatan secara tertulis tersebut, adapun kehadiran Notaris hanyalah sebagai pihak yang membuat akta perjanjian agar menjadi sebuah akta akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata. Akta perjanjian yang disepakati oleh A&B membentuk hubungan hukum di antara keduanya sehingga memunculkan hak dan kewajiban.

Hubungan yang dibentuk karena adanya perjanjian hanya terbatas kepada para pihak yang bersepakat, Notaris sama sekali tidak memiliki hubungan apapun dengan pihak-pihak yang bersepakat, Skema di atas sudah cukup menjelaskan kedudukan Notaris dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat, dan juga tampak jelas apabila Notaris tidak memiliki hubungan apa pun dengan para pihak yang bersepakat selain hanya sebagai pejabat pembuat akta. Notaris sama sekali tidak memiliki tanggung jawab apapun dengan akta perjanjian yang dibuatnya, karena para pihak yang bersepakat sajalah yang bertanggung dengan apa yang telah mereka kehendaki.

Merujuk dengan objek penelitian yang menggunakan dua putusan berbeda, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg, Notaris hanya sebagai pihak yang membuat akta. Berikut beberapa akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan informasi dari kedua putusan kemudian beberapa para pihak yang bersepakat di dalamnya.

Tabel 3

Jenis akta berdasarkan informasi dalam putusan	
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel	Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg
Akta pengakuan hutang Nomor 63 tertanggal 27 September 2013	Akta jual beli Nomor 94/2008 tertanggal 10 Juli 2008
Surat kuasa hak membebankan hak tanggungan Nomor 64 tertanggal 27 September 2013 dan akta pembebanan hak tanggungan Nomor 54 tertanggal 25 Oktober 2013	Akta jual beli Nomor 95/2008 tertanggal 10 Juli 2008
Surat kuasa hak membebankan hak	

tanggungan Nomor 65 tertanggal 27 September 2013 dan akta pembebanan hak tanggungan Nomor 55 tertanggal 25 Oktober 2013	
Surat kuasa hak membebankan hak tanggungan Nomor 66 tertanggal 27 September 2013 dan akta pembebanan hak tanggungan Nomor 56 tertanggal 25 Oktober 2013	
Surat kuasa hak membebankan hak tanggungan Nomor 67 tertanggal 27 September 2013 dan akta pembebanan hak tanggungan Nomor 57 tertanggal 25 Oktober 2013	
Para pihak yang bersepakat di dalam akta	
Penggugat I – IV dengan Tergugat	Penggugat dengan Tergugat I

Sebagai pejabat pembuat akta, Notaris tidak dapat diminta secara langsung pertanggung jawaban terhadap adanya penyalahgunaan keadaan khususnya pemanfaatan keunggulan secara ekonomi karena bentuk nyata dari penyalahgunaan keadaan tersebut adanya keunggulan secara ekonomi dari pihak yang diuntungkan dalam perjanjian, adanya kebutuhan mendesak untuk mengadakan kontrak. Berdasarkan kenyataan tersebut lahirlah perjanjian yang tidak seimbang sehingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang merasa dirinya tertekan dalam membuat perjanjian tersebut.

Berikut keadaan penyalahgunaan keadaan yang terbukti berdasarkan informasi di dalam masing-masing putusan, namun sebelum adanya penjelasan tersebut ada baiknya diklasifikasikan terlebih dahulu kedudukan pihak-pihak yang ada di dalam masing-masing putusan. Para pihak yang ada di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg:

- Penggugat (pihak yang dirugikan akibat timbulnya perjanjian)
- Tergugat I (pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan)
- Tergugat II (Notaris sebagai pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan, lihat tabel I)**

Para pihak yang ada di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel adalah sebagai berikut:

- Penggugat I – IV (pihak yang merasa dirugikan akibat timbulnya perjanjian)
- Tergugat (pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan)
- Turut tergugat I (Notaris yang membuat beberapa akta, lihat tabel I)**
- Turut Tergugat II (pihak yang ditarik hanya untuk melengkapi saja)
- Turut Tergugat III (pihak yang ditarik hanya untuk melengkapi saja)

Tabel 4

No	Bentuk penyalahgunaan keadaan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg.	
	Kasus posisi: Pengalihan sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1494/Kel.Kopo atas dan sebidang tanah dengan alas hak SHM Nomor 869/Sukakaasih kepada Tergugat I	
	Tergugat I	Tergugat II

1	Memanfaatkan keunggulan secara ekonomi sehingga Penggugat membuat perjanjian jual beli dengan tergugat I.	Notaris didalilkan telah melakukan pemanfaatan keunggulan secara pengetahuan, bukan ekonomi namun tidak ada satu bukti pun berkaitan dengan hal tersebut
2	Penggugat mengalami keadaan ekonomi sulit ketika melakukan jual beli dengan tergugat I	
3	Harga tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat I berbeda dengan harga sebenarnya	

Tabel 5

No	Bentuk penyalahgunaan keadaan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel	
	Kasus posisi: Penggugat I – IV membuat pengakuan hutang kepada tergugat yang kemudian diikuti adanya jaminan beberapa bidang tanah. Atas jaminan tersebut menimbulkan beberapa akta kuasa membebaskan hak tanggungan dan akta-akta pemberian hak tanggungan	
	Tergugat	
1	Memanfaatkan keunggulan secara ekonomi sehingga Penggugat I-IV membuat pengakuan hutang dengan Tergugat. Tergugat adalah pemegang saham dalam suatu perusahaan dan berjanji melalui perusahaan itu akan melunasi hutang Penggugat I – IV yang ada di pihak lain, namun bantuan itu harus dilakukan dengan syarat penggugat membuat surat pengakuan hutang kepada tergugat	
2	Penggugat mengalami keadaan ekonomi sulit ketika melakukan perjanjian tersebut	

Berdasarkan penjelasan mengenai perbuatan penyalahgunaan keadaan melalui tabel 4 dan 5 di atas maka terlihat bagaimana adanya ketergantungan pihak penggugat selaku pemilik ekonomi yang lemah kepada tergugat selaku pemilik ekonomi kuat. Ketergantungan ini didasari adanya kebutuhan ekonomi yang harus dipenuhi karena apabila tidak dipenuhi maka akan terjadi sesuatu pada dirinya. Penggugat yang dipilih tergugat untuk dapat memenuhi kebutuhannya tersebut telah memanfaatkan kondisi lemah penggugat sehingga pada akhirnya terbitlah perjanjian yang tidak seimbang. Penggugat sebenarnya memiliki kebebasan membuat perjanjian dengan siapa pun yang dikehendakinya, namun ketika penggugat memutuskan kehendak kepada tergugat di sinilah akan terlihat bagaimana kedudukan kedua belah pihak, terdapat suatu keadaan di mana penggugat tidak memiliki pilihan lain untuk membuat perjanjian yang senyatanya perjanjian tersebut tidak seimbang. Ketidakseimbangan itu merupakan bentuk kerugian yang dialami oleh penggugat.

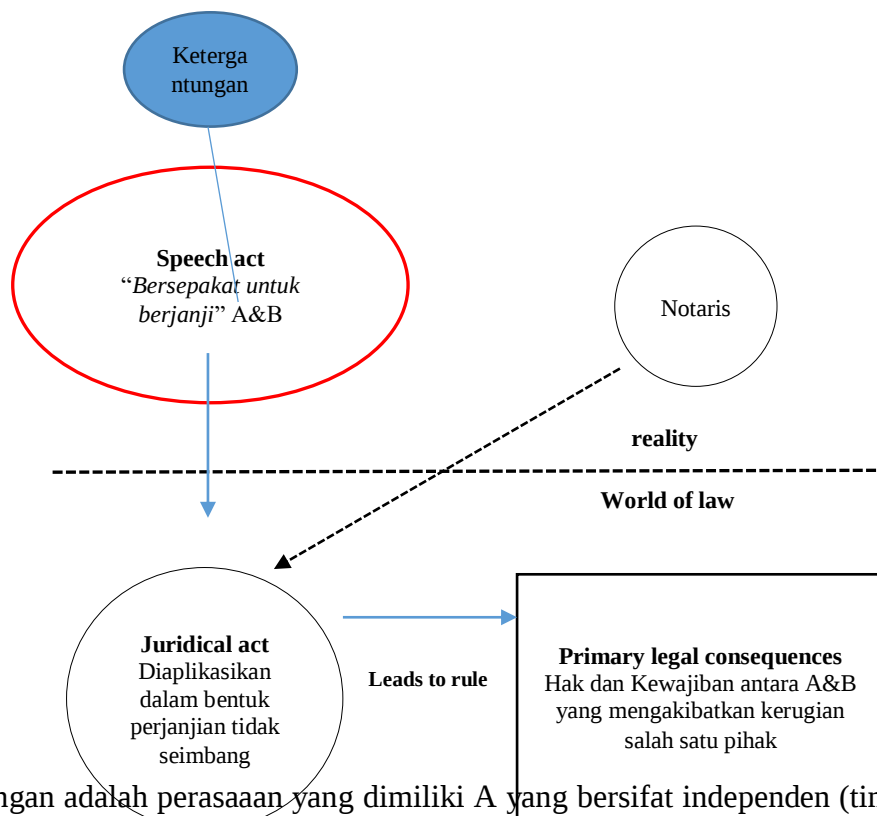
Perbuatan penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang dijelaskan dalam tabel 4 pada di atas dasarnya tidak pernah dilakukan oleh Notaris karena berdasarkan bukti-bukti yang ada di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg, tidak ada satu alat bukti pun yang membuktikan adanya perbuatan Notaris telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan apalagi perbuatan penyalahgunaan keadaan dengan memanfaatkan pengetahuan (sesuai dalil penggugat). Ini merupakan suatu bentuk ketidakcermatan dalam membuat putusan karena nyata kurang pertimbangan. Selain itu pun, andai kata gugatan didasarkan dengan adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dengan memanfaatkan keunggulan secara ekonomi, kedudukan Notaris yang ada di tabel 4 juga tidak bisa ditarik sebagai tergugat apalagi harus sampai dinyatakan sebagai pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan dan mengganti kerugian yang dialami oleh penggugat. Adanya

ketergantungan ekonomi yang dialami penggugat kepada tergugat kemudian direalisasikan dalam bentuk perjanjian yang tidak seimbang adalah syarat utama agar terbuktinya penyalahgunaan keadaan dengan pemanfaatan keunggulan secara ekonomi, namun apabila dua variabel tersebut tidak dibuktikan maka tentu saja tidak ada perbuatan penyalahgunaan keadaan.

Berbeda dengan kedudukan Notaris yang ada di tabel 5, Notaris bukanlah sebagai tergugat karena bukan dirinyalah yang memanfaatkan penggugat berdasarkan keunggulan ekonomi. Tidak ada keunggulan ekonomi yang dimiliki Notaris karena pelunasan hutang atas hutang penggugat bukan dilakukan Notaris akan tetapi dilakukan pihak lain. Notaris juga dinyatakan bukanlah sebagai pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan karena penggugat tidak pernah menggantungkan sesuatu kepada Notaris apalagi harus merealisasikannya dalam bentuk perjanjian. Notaris hanyalah sebagai pihak yang membuat akta perjanjian antara para pihak yang bersepakat, setiap kehendak yang dituangkan dalam akta perjanjian merupakan keinginan penggugat dengan tergugat walaupun terdapat cacat kehendak.

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat dijelaskan hubungan para pihak atas terjadinya penyalahgunaan keadaan berdasarkan keunggulan ekonomi melalui skema berikut di bawah ini:

Skema 3



- a. Ketergantungan adalah perasaan yang dimiliki A yang bersifat independen (timbul bukan karena ada pengaruh B) akan tetapi muncul karena adanya keadaan yang diakibatkan suatu hal sebagai contoh karena adanya kesulitan ekonomi. Ketergantungan ada sebelum adanya persesuaian kehendak dengan B, artinya A akan membawa ketergantungan tersebut sebelumnya adanya persesuaian kehendak, terjadinya persesuaian kehendak melalui kesepakatan (*speech act*), terjadinya kesepakatan (*juridical act*) hingga timbulnya hak dan kewajiban (*primary legal consequences*). Oleh karena itu munculnya ketergantungan A tidak ada hubungannya dengan keberadaan B. Apabila ada anggapan ketergantungan A muncul karena B (seperti: A berhutang kepada B namun karena A tidak mampu membayarnya maka A menjual tanah miliknya kepada B) bukan berarti mengharuskan A

menjual barang miliknya kepada B. Bisa saja A menjual tanah miliknya kepada C, D atau E. A diberikan kebebasan untuk menjual dengan siapa pun, dan sebelum adanya penjualan ketergantungan itu sudah ada dan diarahkan kepada seseorang yang telah dipilihnya melalui persesuaian kehendak dan dibuat dalam bentuk perjanjian.

- b. **Speech act** antara A dan B dilakukan dengan dasar adanya ketergantungan A kepada B secara ekonomi. A berharap agar B dapat memenuhi kebutuhannya dengan cara melakukan perjanjian (**juridical act**), namun perjanjian tersebut tidak seimbang karena A dengan ketergantungannya kepada B tidak memiliki pilihan harus bersepakat agar terpenuhi kebutuhannya walaupun pada akhirnya merugikan A.
- c. **Juridical act** merupakan realisasi dari **speech act**, karena tanpa ada **juridical act** maka sesungguhnya tidak ada penyalahgunaan keadaan. Syarat utama selain dari adanya ketergantungan, penyalahgunaan keadaan harus adanya perjanjian sehingga berdasarkan perjanjian yang tidak seimbang sebagai bentuk dari adanya pemanfaatan keunggulan secara ekonomi hingga sampai menimbulkan kerugian
- d. **Primary legal consequences** adalah realisasi dari ketidakseimbangan dari adanya **juridical act**. Realisasi ketidakseimbangan tersebut pada akhirnya merugikan salah satu pihak. Sebagai contoh, karena adanya perjanjian yang tidak seimbang A harus menjual tanahnya kepada B dengan harga murah. Menjual tanah dengan harga murah adalah bentuk dari ketidakseimbangan yang senyatanya merugikan A.

Kesimpulan

Suatu kekeliruan apabila menarik Notaris selaku tergugat dalam gugatan pembatalan perjanjian karena adanya penyalahgunaan keadaan secara ekonomi. Notaris bukanlah sebagai pihak yang menerima ketergantungan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, Notaris bukanlah sebagai pihak yang melakukan persesuaian kehendak hingga bersepakat untuk berjanji (**speech act**) apalagi harus sampai merealisasikan ke dalam suatu akta perjanjian (**juridical act**). Notaris sama sekali tidak melakukan perjanjian (**juridical act**) dengan salah satu atau kedua belah pihak hingga secara hubungan hukum tidak memiliki tanggung jawab atas apa yang dibuat dalam akta perjanjian (**primary legal consequences**). Syarat utama terjadinya penyalahgunaan keadaan secara ekonomi adalah adanya ketergantungan salah satu pihak kepada pihak lainnya sebelum terjadinya perjanjian (**juridical act**) dan ketika terjadinya perjanjian menjadi perjanjian yang tidak seimbang karena menerbitkan kerugian bagi salah satu pihak. Berdasarkan skema hubungan yang telah dijelaskan, Notaris hanyalah sebagai pihak yang dapat ditarik sebatas turut tergugat yang tujuannya hanya untuk melengkapi para pihaknya saja namun bukan ditujukan untuk dimintai pertanggung jawabannya secara hukum.

Daftar Pustaka

- Adjie, Habib. (2021). *Penerapan Pasal 38 UUN-P dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani
- Arifin, Muhammad. (2017). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak. *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, 72.Vol. No. 2 Oktober 2017
- Arliman, Laurensius. (2013). *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Yogyakarta: Deepublish.
- Badruzaman, Mariam Darus. (2005). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Alumni
- Diantha, I Made Pasek. (2016) *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media.
- Emirzon, Joni & Muhammad Sadi Is. (2021). *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana

- Fauzan, H. M., & M. H. Baharuddin Siagian. (2017). *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*. Jakarta: Kencana
- Hartono, C. F. G. Sunaryati. (1994). *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Hernoko, Agus Yudha. (2014). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam kontrak Komersil*. cetakan ke-4. Jakarta: Kencana
- Ibrahim, Johnny. (2008). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia.
- Marilan. (2017). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime
- Marpi, Yapiter. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kebebasan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-Commerce*. Tasikmalaya: PT. Zona Media Mandiri
- Martiawan, Fani. (2015). Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak. *Yuridika*, 240. Vol 30. No 2 (2015). Doi: <http://dx.doi.org/10.20473/ydk.v30i2.465800>
- Muhammad, Abdulkadir. (2014). *Hukum Pengantar Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Naja, Daeng. (2019). *Fiqh Akad Notaris*. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia.
- Panggabean, Henry. P. (2001). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty
- Santoso, Agus. (2015). *Hukum, Moral & Keadilan*. Jakarta: Prenada Media
- Seokanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Septiyaningsih, Eka. & Widodo Suryandono. (2019). Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van onstandigheden*) yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT atas Pengalihan Sertipikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Hutang Piutang dengan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor247/Pdt.G/2017/PN BLB). *Indonesia Notary*, 54. Vol 1. No. 004
- Soeroso. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. cetakan kedelapan. Jakarta: Sinar Grafika. 2006
- Wicaksono, Frans Satriyo. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia. 2008
- Zamroni, M. (2020). *Penafsiran Hakim Dalam Sengketa Kontrak*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka 2020