

**PEMBATALAN PERJANJIAN DIBUAT DALAM
KEADAAN TIDAK BEBAS
(Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)**

Oleh:

Lynda Prisa Setyani ¹⁾ Ayu Rahayu ²⁾ Cut Nurita ³⁾ Mhd. Taufiqurrahman ⁴⁾

Universitas Darma Agung, Medan

Email:

ndaprisa94@gmail.com ¹⁾ ayurahayu0212@gmail.com ²⁾ cut.nurita@darmaagung.ac.id ³⁾
mhd.taufiqurrahman08@yahoo.co.id ⁴⁾

Abstrak

Penelitian ini mengkaji pembatalan perjanjian yang dibuat dalam keadaan tidak bebas, dengan fokus pada ketentuan hukum terkait, bentuk perjanjian dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr, dan akibat hukumnya. Menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menemukan bahwa KUHPdata Indonesia mengatur pembatalan perjanjian yang dibuat karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Dalam kasus yang diteliti, terdapat tiga bentuk perjanjian yang dipermasalahkan: perjanjian gadai, perjanjian pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual, serta perjanjian jual beli. Majelis Hakim memutuskan bahwa perjanjian pengikatan jual beli, kuasa menjual, dan perjanjian jual beli antara Tergugat II dengan dirinya sendiri dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena adanya penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat II terhadap Para Penggugat yang berada dalam posisi ekonomi lemah, sehingga terjadi cacat kehendak dalam pembuatan perjanjian tersebut.

Kata Kunci : Pembatalan, Perjanjian, Keadaan Tidak Bebas.

Abstract

This study examines the cancellation of agreements made in a non-free state, focusing on the relevant legal provisions, the form of agreement in Decision Number 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr, and its legal consequences. Using a normative legal method with a statutory and conceptual approach, this study found that the Indonesian Civil Code regulates the cancellation of agreements made due to error, coercion, or fraud. In the case studied, there were three forms of agreements at issue: a pawn agreement, a sale and purchase agreement and power of attorney to sell, and a sale and purchase agreement. The Panel of Judges decided that the sale and purchase agreement, power of attorney to sell, and the sale and purchase agreement between Defendant II and himself were declared null and void and had no binding legal force due to the abuse of circumstances by Defendant II against the Plaintiffs who were in a weak economic position, resulting in a defect in the will in making the agreement.

Keywords: Cancellation, Agreement, Non-Free Condition.

A. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah merupakan tindakan yuridis yang bertujuan mentransfer kepemilikan tanah secara legal dari satu pihak ke pihak lain. Mekanisme peralihan ini dapat terwujud dalam berbagai bentuk, mencakup transaksi jual beli, pertukaran, hibah, pemasukan modal ke perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak

guna bangunan dan hak pakai, lelang, hipotek, serta pewarisan.

Dalam konteks legal, jual beli merepresentasikan hubungan kontraktual antara penyedia dan penerima barang yang menciptakan ikatan hak dan kewajiban mutual. Regulasi mengenai perjanjian jual beli, yang tertuang dalam Pasal 1457 hingga 1540 KUHPdata, mengkategorikan

transaksi ini sebagai perjanjian bernama, mengingat pengaturannya yang eksplisit dalam undang-undang.

R. Soeroso (2018: 3) menjelaskan bahwa terminologi perjanjian berakar dari kata Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian berperan sebagai sumber utama perikatan yang lahir dari kesepakatan para pihak, berbeda dengan perikatan yang timbul karena undang-undang yang didasarkan pada kehendak hukum terkait perbuatan manusia.

Sumini (2017: 563) mengidentifikasi bahwa meski setiap individu memiliki keleluasaan dalam membuat perjanjian, termasuk menentukan bentuk, konten, dan persyaratannya, masih banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya pemenuhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam konteks jual beli, relasi antara penjual dan pembeli menciptakan kerangka hak dan kewajiban timbal balik, dengan prestasi sebagai tujuan utama yang manifestasinya dapat berupa pemberian sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau tidak melakukan sesuatu, sesuai Pasal 1234 KUHPerdata.

Legitimasi perjanjian jual beli bergantung pada tercapainya kesepakatan, yang merupakan salah satu syarat fundamental dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Keabsahan transaksi tidak bergantung pada penyerahan barang atau pembayaran harga, melainkan pada konsensus mengenai objek dan nilai transaksi. Dalam konstruksi hukum perjanjian, syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) yang tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian "dapat dibatalkan", sementara absennya syarat objektif (hal tertentu dan *causa* halal) menyebabkan perjanjian "batal demi hukum".

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja (2014: 14) menekankan bahwa KUHPerdata menyediakan asas-asas umum sebagai parameter dan batasan dalam pembentukan perjanjian. Prinsip-prinsip ini berfungsi menyeimbangkan kepentingan para pihak dan memastikan terbentuknya perjanjian

yang dapat dilaksanakan secara efektif.

Handri Raharjo (2009: 59) membedakan perjanjian dalam dua kategori fundamental: perjanjian tertulis yang menggunakan dokumentasi formal, dan perjanjian lisan yang didasarkan pada kesepakatan verbal antar pihak. Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja (2014: 91) menjelaskan bahwa konsensus merupakan akar dari perikatan, menciptakan kewajiban yang memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut pelaksanaannya. Bila debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur dapat menuntut penegakan perjanjian beserta kompensasi atas kerugian yang timbul.

Eli Wuria Dewi (2015: 33) dan Djaja S. Meliala (2019: 56) menekankan bahwa esensi perjanjian terletak pada pengikatan diri satu pihak kepada pihak lain untuk mencapai prestasi tertentu. Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya dikategorikan sebagai wanprestasi, yang dapat memicu konsekuensi hukum tertentu.

Dalam perkembangan hukum kontrak modern, penyalahgunaan keadaan telah diakui sebagai faktor yang dapat menciptakan cacat kehendak dalam perjanjian. Namun, praktik peradilan di Indonesia menunjukkan variasi dalam penanganan gugatan pembatalan perjanjian yang didasarkan pada penyalahgunaan keadaan, dengan tidak semua tuntutan mendapat legitimasi dari hakim, mencerminkan kompleksitas dalam interpretasi dan penerapan doktrin ini.

Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr mengungkap kasus menarik tentang penyalahgunaan keadaan dalam transaksi properti. Kronologi bermula ketika Tergugat I memanfaatkan posisinya sebagai peminjam uang untuk mengajak Penggugat dalam skema yang awalnya direpresentasikan sebagai perjanjian gadai untuk mendanai proyek rumah sakit di Lombok Timur. Bermodalkan kepercayaan dan itikad baik, Penggugat menyetujui untuk menggadaikan sertifikat tanahnya melalui Tergugat II sebagai penerima gadai.

Manipulasi situasi terjadi saat

penandatanganan dokumen di hadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT, di mana Penggugat menandatangani akta tanpa membaca detail isinya, percaya bahwa dokumen tersebut merupakan perjanjian gadai sebagaimana dikomunikasikan sebelumnya. Realitas yang mengejutkan terungkap enam bulan kemudian ketika Tergugat II mengungkapkan bahwa dokumen yang ditandatangani sebenarnya adalah surat kuasa menjual dan akta jual beli, bukan perjanjian gadai seperti yang dipahami Penggugat.

Kasus ini, yang berujung pada gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat, merepresentasikan problematika klasik penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, mendorong analisis mendalam melalui penelitian berjudul "PEMBATALAN PERJANJIAN DIBUAT DALAM KEADAAN TIDAK BEBAS (Analisis Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr)." Kasus ini menyoroti pentingnya prinsip kehendak bebas dalam pembuatan perjanjian dan konsekuensi hukum dari penyalahgunaan kepercayaan dalam transaksi legal.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Perjanjian

Terminologi perjanjian berasal dari kata Belanda *overeenkomst* yang menunjukkan konsep kesepakatan atau kompromi antara para pihak. R. Subekti & R. Tjitrosudibio (2003: 338) mengutip definisi legal dari Pasal 1313 KUH Perdata yang mengartikan perjanjian sebagai tindakan hukum di mana satu atau lebih pihak mengikatkan dirinya terhadap pihak lainnya, menciptakan hubungan hukum yang mengikat antar pihak yang terlibat.

2. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

Konsep jual beli, yang mendapat pengaturan komprehensif dalam Pasal 1457 hingga 1540 KUH Perdata, merepresentasikan hubungan kontraktual di mana terjadi pertukaran kepemilikan antara barang dan pembayaran. Pasal 1457 KUH Perdata secara spesifik mendefinisikannya

sebagai kesepakatan yang menciptakan kewajiban bagi satu pihak untuk melakukan penyerahan barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang disepakati. Sementara itu, Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa (2017: 366) menekankan aspek resiprokal dari transaksi ini, di mana terjadi ikatan mutual antara penjual yang berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli yang berkomitmen membayar harga yang ditentukan.

3. Tinjauan Umum Pembatalan Perjanjian Jual Beli

Handri Rahardjo (2010: 58) menjelaskan bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali terdapat alasan-alasan yang secara eksplisit diatur dalam undang-undang. Lebih lanjut, Abel Agustian (2020: 81) mengidentifikasi beberapa kondisi yang dapat menyebabkan pembatalan perjanjian yang dibuat di hadapan pengadilan, termasuk ketidakcakapan salah satu pihak dalam melakukan perbuatan hukum, adanya unsur paksaan atau ancaman dalam pembentukannya, atau kekeliruan fundamental mengenai objek perjanjian.

4. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Tidak Bebas

Perjanjian yang tidak dikecualikan (*non-exempt agreement*) adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dimana salah satu pihak tidak mempunyai posisi tawar yang sama dan terpaksa menerima klausul-klausul yang memberatkan dalam perjanjian tersebut. Kesepakatan-kesepakatan tersebut timbul karena adanya posisi tawar yang tidak seimbang antar pihak, dimana pihak yang lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lebih lemah. Ciri-ciri perjanjian tidak bebas antara lain klausul-klausul yang ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat, tidak adanya proses perundingan yang seimbang, seringkali klausul-klausul yang memberatkan atau merugikan salah satu pihak, dan pemaksaan penerimaan perjanjian oleh pihak yang lebih lemah dilakukan syarat-syaratnya. atau

ketergantungan. Contoh perjanjian yang tidak ada pengecualiannya dapat kita temukan pada perjanjian kerja, perjanjian pinjam meminjam, dan perjanjian jual beli yang mana hal tersebut memberatkan salah satu pihak (Dalimunthe Tampubolon, 2024).

C. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer (seperti KUHPerdota dan undang-undang terkait), sekunder (publikasi hukum non-resmi), dan tersier (kamus dan sumber internet). Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Pendekatan ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fakta yang terjadi, menginterpretasikannya secara tepat, serta mencari referensi terhadap permasalahan hukum yang diangkat. Melalui metode ini, penelitian berupaya memberikan landasan yuridis terhadap isu hukum yang diteliti, terutama dalam hal terjadi kekosongan, kerancuan, atau konflik norma.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Tentang Pembatalan Perjanjian Dibatalkan Dalam Keadaan Tidak Bebas

Ketentuan hukum tentang pembatalan perjanjian yang dibuat dalam keadaan tidak bebas meliputi beberapa aspek.

Pertama, kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*) yang diatur dalam Pasal 1322 BW, terjadi ketika terdapat kekeliruan mengenai hakikat benda atau orang dalam perjanjian. Kekeliruan dapat diklasifikasikan menjadi kesesatan dalam motif, kesesatan semu, dan kesesatan yang sebenarnya (Agus Yudha Hernoko, 2010: 171).

Kedua, paksaan (*dwang*) yang diatur dalam Pasal 1323-1327 BW, terjadi ketika seseorang dipaksa untuk melakukan perbuatan hukum dengan cara yang melawan

hukum. Paksaan dapat berupa kekerasan fisik, ancaman, atau tindakan lain yang melanggar hukum (Sumriyah, 2019: 664).

Ketiga, penipuan (*bedrog*) yang diatur dalam Pasal 1328 BW, terjadi ketika seseorang sengaja menimbulkan kesesatan pada pihak lain dengan menyembunyikan fakta atau memberikan informasi yang keliru (Herlien Budiono, 2009: 99).

Keempat, penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang berkembang melalui yurisprudensi, terjadi ketika seseorang memanfaatkan keadaan khusus pihak lain untuk kepentingan pribadinya. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karena keunggulan ekonomi atau keunggulan psikologis (Bernadeta Resti Nurhayati, 2019: 4).

Semua bentuk cacat kehendak ini dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian, dengan syarat pihak yang dirugikan dapat membuktikan adanya unsur-unsur tersebut. Dalam konteks globalisasi, pemahaman tentang asas-asas hukum perjanjian, termasuk asas kebebasan berkontrak, menjadi semakin penting, terutama dalam menghadapi transaksi bisnis internasional dan pengaruh sistem *common law* terhadap hukum perjanjian di Indonesia.

Bentuk Perjanjian Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr

Dari kronologi peristiwa yang terurai, terdapat beberapa bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu perjanjian gadai, perjanjian pengikatan jual beli, dan perjanjian jual beli.

1. Perjanjian Gadai.

Pada awalnya, Tergugat I (Muhammad Masri, St) meminjam Sertifikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur milik Para Penggugat (Gusti Ayu Oka dan Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry) dengan alasan akan menggadaikannya. Tergugat I meyakinkan Para Penggugat bahwa uang hasil gadai tersebut akan digunakan untuk kepentingan proyek pembangunan Rumah Sakit Islam Internasional "GUL-

E-RANA" di Lombok Timur. Dengan niat baik dan kepercayaan kepada Tergugat I, akhirnya Para Penggugat menyanggupi untuk meminjamkan sertifikat mereka.

Tergugat I menemukan Tergugat II (Handy Hermanto) yang bersedia menerima gadai atas sertifikat milik Para Penggugat tersebut dengan nilai gadai sebesar Rp 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Tergugat I kemudian memberitahukan kesepakatan gadai tersebut kepada Para Penggugat, dan Para Penggugat menyetujuinya. Dari peristiwa ini, dapat disimpulkan bahwa telah terjadi perjanjian gadai antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur milik Para Penggugat.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual.

Meskipun Para Penggugat hanya bermaksud menggadaikan sertifikat, namun pada kenyataannya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV (Dwi Zaljunia, S.H.,M.Kn) telah melakukan penandatanganan akta-akta lain di rumah Para Penggugat.

Akta-akta tersebut adalah:

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry (Penggugat II) sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Handy Hermanto (Tergugat II) sebagai Pihak Kedua (Pembeli).
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry (Penggugat II) sebagai Pemberi Kuasa dengan Handy Hermanto (Tergugat II) sebagai Penerima Kuasa.

Meskipun Para Penggugat menyatakan hanya ingin menggadaikan sertifikat, namun berdasarkan akta-akta tersebut dapat disimpulkan bahwa telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual antara

Penggugat II dan Tergugat II atas objek sengketa.

3. Perjanjian Jual Beli.

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9/2019 tanggal 19 Juni 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV, tercatat telah terjadi transaksi jual beli antara Handy Hermanto (Tergugat II) sebagai Penjual dan dirinya sendiri sebagai Pembeli, atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan milik Para Penggugat. Dengan demikian, Tergugat II telah melakukan perjanjian jual beli atas objek sengketa dengan dirinya sendiri.

Jadi, dalam kasus ini terdapat tiga bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu:

1. Perjanjian gadai antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur milik Para Penggugat.
2. Perjanjian pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual antara Penggugat II dan Tergugat II atas objek sengketa.
3. Perjanjian jual beli antara Tergugat II sebagai Penjual dengan dirinya sendiri sebagai Pembeli, atas objek sengketa.

Bentuk-bentuk perjanjian tersebut menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan dan ditetapkan status hukumnya dalam proses persidangan.

Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Dibuat Dalam Keadaan Tidak Bebas Dalam Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr

Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr mengungkap sebuah kasus kompleks terkait penyalahgunaan keadaan dalam transaksi properti. Kronologi bermula dari Tergugat I yang memanipulasi situasi dengan mengajukan skema gadai sertifikat tanah untuk proyek rumah sakit di Lombok Timur, memanfaatkan itikad baik Penggugat yang bersedia meminjamkan sertifikat tanahnya. Tergugat I kemudian melibatkan Tergugat II sebagai penerima gadai dan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT dalam proses legalisasi.

Manipulasi terungkap enam bulan setelah penandatanganan dokumen, ketika Tergugat II mengungkapkan bahwa dokumen yang ditandatangani Penggugat tanpa pembacaan sebelumnya bukanlah perjanjian gadai sebagaimana dipahami, melainkan surat kuasa jual dan akta jual beli. Tuntutan pengembalian uang sebesar Rp. 588.000.000,- dari Tergugat II memicu konflik yang berujung pada gugatan perbuatan melawan hukum.

Penggugat mendasarkan gugatannya pada Pasal 1365 KUHPerdata dengan empat unsur kunci:

1. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*)
2. Kerugian (*Schadel*)
3. Hubungan kausalitas (*Causaliteitverband*)
4. Kesalahan (*Schuld*)

Penggugat memohon pembatalan seluruh dokumen terkait, termasuk akta perjanjian jual beli, akta kuasa jual, dan akta jual beli, dengan argumen bahwa perjanjian tersebut cacat karena dibuat dalam kondisi penyalahgunaan keadaan.

Dalam kasus yang terekam pada Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr, terjadi transformasi tidak wajar dari perjanjian gadai menjadi akta jual beli tanah. Pemilik sertifikat tanah, yang awalnya bermaksud menggadaikan propertinya senilai Rp. 588.000.000,- untuk melunasi hutang, justru terjebak dalam skema legal yang berbeda dari intensi awalnya. Kepercayaan yang diberikan kepada pihak penerima gadai dan minimnya kehati-hatian dalam proses penandatanganan dokumen mengakibatkan terjadinya perubahan fundamental dalam hakikat perjanjian.

Analisis mendalam terhadap kasus ini mengungkap adanya kesenjangan signifikan antara kehendak awal dan realisasi perjanjian. Kelalaian pemilik tanah dalam membaca dokumen secara teliti, yang didasari oleh kepercayaan berlebih terhadap para pihak termasuk notaris, mengakibatkan perubahan status hukum yang tidak dikehendaki. Transformasi perjanjian gadai menjadi akta jual beli tanah tanpa

sepengetahuan dan persetujuan eksplisit dari pemilik mencerminkan adanya cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian, yang berpotensi menggugurkan keabsahan transaksi tersebut.

Pasal 1324 KUH Perdata menegaskan prinsip fundamental bahwa sebuah persetujuan harus lahir dari kehendak bebas para pihak, tanpa intervensi paksaan atau tekanan dari pihak manapun. Dalam kasus ini, keputusan pemilik hutang untuk menggadaikan tanahnya dipengaruhi oleh masukan yang kemudian terbukti menyesatkan, di mana kepercayaan berlebih terhadap pihak lain mengakibatkan kelalaian dalam verifikasi dokumen.

Dedy Pramono (2015: 254) menjelaskan bahwa berdasarkan Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUH Perdata, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat bagi para pihak, ahli waris, dan penerima hak, kecuali jika terbukti bahwa isi akta tidak berkaitan langsung dengan perbuatan yang sebenarnya.

Gana Prajogo & Abdul Salam (2022: 112) menggarisbawahi kewajiban notaris berdasarkan UU No. 2/2014 tentang Jabatan Notaris (UUNJ) untuk membacakan akta di hadapan minimal dua saksi, atau empat saksi untuk wasiat, dengan kehadiran fisik notaris saat penandatanganan. Pelanggaran terhadap prosedur ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUNJ, dapat mengakibatkan degradasi kekuatan pembuktian akta menjadi akta di bawah tangan atau bahkan pembatalan, serta membuka peluang tuntutan ganti rugi terhadap notaris dari pihak yang dirugikan.

Fenomena notaris yang tidak membacakan akta namun mencantumkan pernyataan sebaliknya dalam dokumen telah menciptakan permasalahan serius dalam praktik kenotariatan. Tindakan ini tidak hanya berpotensi mendegradasi status akta menjadi dokumen di bawah tangan, tetapi juga mengandung unsur pemalsuan yang merugikan para pihak. Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) dan (7) UUNJ oleh notaris dapat mengakibatkan kesalahpahaman interpretasi akta dan memicu wanprestasi.

Untuk memahami implikasi hukum

dari kelalaian notaris dalam membacakan akta, perlu dikaji terlebih dahulu kerangka hukum yang mengatur hak, kewajiban, dan larangan profesi notaris. Kewenangan notaris yang bersifat atributif berdasarkan undang-undang mencakup pembuatan akta otentik, termasuk kewajiban membacakan dan menandatangani akta. Pasal 16 ayat (1) UUJN secara eksplisit mewajibkan notaris membacakan akta di hadapan minimal dua saksi umum atau empat saksi untuk akta wasiat.

Pasal 17 ayat (1) UUJN mengatur secara komprehensif berbagai larangan bagi notaris, termasuk:

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah kerja
2. Meninggalkan wilayah kerja tanpa alasan valid lebih dari 7 hari kerja berturut-turut
3. Rangkap jabatan dengan posisi pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau eksekutif BUMN/BUMD/swasta
4. Merangkap sebagai PPAT/Pejabat Lelang Kelas II di luar domisili
5. Melakukan tindakan yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau martabat profesi

Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan ini dapat mengakibatkan konsekuensi hukum serius bagi notaris dan validitas akta yang dibuatnya.

Pembacaan akta oleh notaris merupakan komponen integral dalam proses pembuatan akta autentik, bersama dengan penandatanganan, sebagai bentuk validasi formal. Prosedur ini harus dilakukan secara personal oleh notaris dalam lingkup jabatan dan di kantornya, tanpa dapat didelegasikan kepada staf atau asisten. Signifikansi pembacaan akta tidak hanya relevan bagi notaris, tetapi juga memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang hadir.

Dalam konteks pembuktian formal, pembacaan akta memperkuat posisi notaris sebagai penjamin kebenaran konten akta dan kesesuaiannya dengan kehendak para pihak. Namun, Pasal 16 ayat (7) UUJN memberikan fleksibilitas dengan

memungkinkan pengecualian terhadap kewajiban pembacaan akta bila dikehendaki oleh penghadap. Dalam situasi seperti ini, beberapa persyaratan prosedural harus dipenuhi:

1. Pencantuman klausul pengecualian pada bagian penutup akta
2. Pembubuhan paraf oleh penghadap, saksi, dan notaris pada setiap halaman akta

Ketentuan ini mengindikasikan bahwa meski pembacaan akta merupakan prosedur standar, terdapat ruang untuk penyesuaian sepanjang memenuhi persyaratan hukum yang ditetapkan.

Kompleksitas permasalahan muncul ketika notaris secara sengaja mengabaikan kewajiban pembacaan akta, baik dengan tidak membacakan sama sekali, membacakan sebagian, atau mendelegasikan pembacaan kepada staf. Situasi menjadi lebih problematik ketika notaris tidak mencantumkan klausul pengecualian dalam penutup akta meski penghadap meminta untuk tidak dibacakan, atau sebaliknya, mencantumkan pernyataan palsu bahwa akta telah dibacakan padahal belum. Kondisi ini dapat mengakibatkan ketidaksesuaian antara kehendak penghadap dengan isi akta, memicu kesalahpahaman dan potensi wanprestasi.

Berdasarkan regulasi jabatan notaris, keabsahan akta autentik bergantung pada pemenuhan persyaratan yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Kelalaian notaris dalam memenuhi prosedur formal, termasuk kewajiban pembacaan akta, dapat mendegradasi status akta menjadi akta di bawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya bergantung pada pengakuan para pihak, saksi, ahli waris, dan penerima hak.

Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 38 ayat (4) UUJN secara tegas mengatur bahwa pembacaan akta harus dilakukan oleh notaris sendiri dan dicantumkan dalam bagian penutup akta. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini mengakibatkan cacat formil yang menurunkan kekuatan pembuktian akta. Meski demikian, degradasi status akta

menjadi akta di bawah tangan tidak selalu problematik, sepanjang para pihak mengakui kebenaran isinya dan tidak ada sengketa mengenai substansi perjanjian.

E. KESIMPULAN

Perjanjian yang dibuat dalam keadaan tidak bebas, seperti karena paksaan atau penyalahgunaan keadaan, dapat dibatalkan berdasarkan KUHPerdata Indonesia. Dalam putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr, Majelis Hakim membatalkan perjanjian yang dianggap mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan terhadap pihak yang lemah secara ekonomi. Untuk mencegah kasus serupa, diperlukan peningkatan pengawasan dan regulasi oleh pemerintah dalam proses peralihan hak atas tanah, peningkatan prinsip kehati-hatian dan profesionalisme notaris dalam pembuatan akta, serta pendekatan yang lebih komprehensif dari hakim dalam memutus perkara dengan mempertimbangkan aspek psikologis, ekonomi, dan sosial para pihak. Langkah-langkah ini diharapkan dapat memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pihak yang rentan dan mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam transaksi properti di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Budiono, Herlien. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Dewi, Eli Wuria. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Meliala, Djaja S. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2014.

Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Soeroso, R. 2018. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 2017. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Jurnal dan Artikel

- Agustian, Abel. 2020. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi". *Jurnal Recital Review*, Vol. 2 No.2.
- Nurhayati, Bernadeta Resti. 2019. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian". *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 5, No. 1.
- Prajogo, Gana, Abdul Salam. 2022. "Otentisitas Akta Notaris Yang Ditandatangani Melalui Online Dimasa Pandemi Covid 19". *Palar (Pakuan Law Review)*, Volume 08, Nomor 01.
- Pramono, Dedy. 2015. "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia". *Lex Jurnalica*, Volume 12 Nomor 3.
- Sumini. 2017. "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil". *Jurnal AKTA*, Vol. 4 No. 4.
- Sumriyah. 2019. "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata". *Simposium Hukum Indonesia*, Volume 1 Nomor 1.

Internet

Tampubolon, Dalimmunthe. 2024. "Apakah Perjanjian Yang Dibuat Dalam Keadaan Tidak Seimbang Sah?". Diakses dari <https://dntlawyers.com/apakah-perjanjian-yang-dibuat-dalam-keadaan-tidak-seimbang-sah/> pada 12 Maret 2024.