

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS ATAS PENYALAHGUNAAN
KEADAAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH
SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area

DISUSUN OLEH:

DODY ALFARIZYI

218400110



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 11/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)11/3/26

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS ATAS PENYALAHGUNAAN
KEADAAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN**

JUAL BELI TANAH

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area



OLEH:

DODY ALFARIZYI

218400110

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam
Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Nama : Dody Alfarizkyi

NPM : 218400110

Bidang : Hukum Perdata

Disetujui Oleh:
Dosen Pembimbing

(Dr. Montayana Meher, S.H, M.Kn)

Dekan Fakultas Hukum

(Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 11/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)11/3/26

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi – sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 1 Oktober 2025



Dody Alfarizyi

218400110

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dody Alfariizkyi

NPM : 218400110

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 1 Oktober 2025

Yang menyatakan


(Dody Alfariizkyi)

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS ATAS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

OLEH:
DODY ALFARIZYI
NPM 218400110

Maraknya praktik penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, di mana pihak yang lemah secara ekonomi atau informasi sering kali dirugikan melalui klausul-klausul perjanjian yang berat sebelah. Dalam konteks ini, notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab hukum tidak hanya secara administratif, tetapi juga secara substantif dan moral. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk tanggung jawab hukum notaris dalam mencegah penyalahgunaan keadaan, mengidentifikasi bentuk-bentuk penyalahgunaan yang terjadi, serta mengkaji upaya hukum bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, serta didukung data primer melalui wawancara dan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak notaris masih berfokus pada aspek formalitas, sehingga abai terhadap kondisi sosial-psikologis para pihak. Kelalaian notaris dalam hal ini dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, administratif, maupun etik. Simpulan dari penelitian ini menegaskan pentingnya peningkatan kepekaan notaris terhadap potensi penyalahgunaan keadaan demi terciptanya keadilan substantif dalam praktik kenotariatan.

Kata kunci : Tanggung Jawab Notaris, Penyalahgunaan Keadaan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Notariil, Keadilan Substantif.

ABSTRACT

LEGAL RESPONSIBILITY OF A NOTARY FOR ABUSE OF CIRCUMSTANCES IN THE DRAFTING OF A DEED OF LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT

BY:
DODY ALFARIZYI
NPM 218400110

The widespread practice of including circumstances (misbruik van omstandigheden) in the making of Deeds of Sale and Purchase Agreements (PPJB) for land, where the economically or informationally weak party is often harmed through one-sided clauses. In this context, notaries as public officials have legal responsibilities not only administratively, but also substantively and morally. The purpose of this study is to analyze the form of legal responsibility of notaries in preventing protection of circumstances, identifying the forms of protection that occur, and examining legal remedies for the injured party. This study uses a normative juridical method with a qualitative approach, and is supported by primary data through interviews and secondary data in the form of laws and court decisions. The results of the study indicate that many notaries still focus on the formality aspect, so they ignore the socio-psychological conditions of the parties. Notary negligence in this case can result in legal liability, both civilly, administratively, and ethically. The conclusion of this study emphasizes the importance of increasing notary sensitivity to the potential to embrace circumstances in order to create substantive justice in notarial practice.

Keyword : Notary's Responsibilities, Abuse of Circumstances, Sale and Purchase Agreement, Notarial Deed, Substantive Justice.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Dody Alfarizyi
Tempat/Tgl Lahir : Medan 27 September 1997
Alamat : JL. Rajawali Perumahan Taman Rajawali
Blok A no 104
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Nama Ayah : Ir. Nanang Eka Sumantri
Nama Ibu : Ade Yulianty, S.H., M.Kn.

3. Pendidikan

SD Shafiyyatul Amaliyyah : Lulus Tahun 2009
SMP Harapan 1 Medan : Lulus Tahun 2012
SMA Harapan Medan : Lulus Tahun 2015
NAM Flying School : Lulus Tahun 2018

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karuniaNya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian ini ialah Tanggung Jawab Notaris atas Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dengan judul **“Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.”**

Saya ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada kedua orang tua tercinta Ayah dan Mama atas segala doa, dukungan, dan cinta kasih yang selalu diberikan. Tanpa diduga dan diragukan lagi, mereka telah memberikan semangat dan motivasi yang luar biasa dalam perjalanan penulisan skripsi ini. Terima kasih saya ucapkan kepada Ibu Dr. Montayana Meher, S.H, M.Kn, selaku Pembimbing dan Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris yang telah banyak memberikan saran. Disamping itu penghargaan penulis sampaikan kepada Ibu Ade Yulianty SH, M.Kn, selaku seorang notaris senior di Kota Medan yang telah membantu penulis selama melaksanakan wawancara. Dan diucapkan terimakasih juga yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang memberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H, M.H, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr Rafiqi, S.H, M.H, selaku Wakil Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

5. Bapak Abdul Lawali Hasibuan, S.H, MH, selaku Ketua sidang ujian skripsi, terima kasih atas bimbingannya dalam proses ujian skripsi.
6. Ibu Dr. Montayana Meher, S.H, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing, terima kasih yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Marsella, S.H, M.Kn, selaku Pembimbing, terima kasih atas motivasi dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
8. Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris, terima kasih yang telah banyak memberikan saran dalam penulisan skripsi ini
9. Ibu Ade Yulianty SH, M.Kn, selaku notaris senior di Kota Medan, terima kasih yang telah membantu penulis selama melaksanakan proses wawancara
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
11. Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area,

Serta semua pihak yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho oleh Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan agama, bangsa dan Negara.

Penulis,



(Dody Alfarizkyi)

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Notaris.....	12
2.1.1 Pengertian Notaris	12
2.1.2 Tanggung Jawab Notaris	15
2.2 Pengertian Dan Regulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	23
2.2.1 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	23
2.2.2 Regulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	24

BAB III METODE PENELITIAN.....	37
3.1 Sifat dan Jenis Penelitian	37
3.2 Jenis dan Sumber Data.....	37
3.3 Teknik Pengumpulan Data	38
3.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis.....	38
3.5 Waktu dan dan Tempat Penelitian.....	39
3.6 Kegiatan Penelitian	40
BAB IV HASIL PENELITIAN	41
4.1 Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Memastikan Akta Bebas dari Penyalahgunaan Keadaan	41
4.1.1 Landasan Hukum Tanggung Jawab Notaris.....	41
4.1.2 Praktik dan Tantangan di Lapangan	43
4.1.3 Implikasi Jika Notaris Lalai	45
4.2 Bentuk-Bentuk Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	45
4.2.1 Kronologi dan Bentuk Penyalahgunaan Keadaan.....	47
4.2.2 Analisis Peran dan Kelalaian Notaris.....	48
4.2.3 Akibat Hukum dari Penyalahgunaan Keadaan	49
4.2.4 Upaya Pencegahan dan Rekomendasi Praktis.....	50
4.2.5 Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh oleh Pihak yang Dirugikan ..	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	56
5.1 Kesimpulan	56
5.2 Saran Penelitian	58
DAFTAR PUSTAKA	61

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan memiliki kewenangan hukum untuk membuat akta otentik serta dokumen-dokumen hukum lainnya. Sebagai pejabat publik, notaris berfungsi untuk memberikan kepastian hukum, kejelasan, dan perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi atau membuat perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menegaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik dan wajib menjalankan tugas secara jujur, mandiri, tidak berpihak, dan saksama. Tugas utama notaris menurut UUJN adalah memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan hukum yang berlaku dan bahwa semua syarat-syarat formal yang diperlukan telah terpenuhi, sehingga dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum. Notaris tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga memiliki tanggung jawab hukum dan etik dalam menjamin keabsahan serta keadilan dalam setiap perjanjian yang dituangkan dalam akta. Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik, yang merupakan dokumen resmi dan memiliki kekuatan hukum yang tinggi. Salah satu akta yang sering dibuat oleh notaris adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. Akta ini digunakan sebagai perjanjian awal sebelum dilakukannya transaksi jual beli tanah secara resmi. Dalam konteks ini, notaris berperan sebagai pihak yang

memastikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku¹.

Dalam praktiknya, seringkali terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan akta PPJB². Penyalahgunaan keadaan ini terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan keadaan tertentu untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang dengan merugikan pihak lainnya. Keadaan ini dapat timbul karena berbagai faktor, seperti ketidaktahuan salah satu pihak tentang hukum, tekanan ekonomi, atau posisi tawar yang tidak seimbang³.

Salah satu fenomena yang sering terjadi adalah penggunaan perjanjian baku atau kontrak standar (*standard contract*). Dalam situasi ini, syarat-syarat perjanjian sudah disusun sebelumnya oleh satu pihak tanpa adanya ruang untuk negosiasi dari pihak lainnya. Pihak dengan *bargaining power* yang lebih lemah sering kali terpaksa menerima ketentuan-ketentuan tersebut karena tidak ada pilihan lain selain menerima atau menolak perjanjian secara keseluruhan⁴.

Masalah utama yang muncul dari ketidakseimbangan ini adalah adanya klausul-klausul dalam perjanjian yang secara tidak wajar memberatkan pihak yang lemah. Klausul-klausul tersebut sering disusun untuk menguntungkan pihak yang lebih kuat, menempatkan pihak lainnya pada posisi yang sulit, terutama jika mereka sangat

¹ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 45.

² Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2013), hlm. 329.

³ Purwanto, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan Akibat Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Perjanjian," *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No. 2 (2018): 215-230.

⁴ Montayana Meher, "*Kajian Normatif Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Pada Kontrak Baru dalam Perjanjian Kredit Bank*". Medan: Pustaka Bangsa Press (2015). Hal 47-49

membutuhkan kesepakatan tersebut. Kondisi ini semakin memperburuk ketimpangan dalam hubungan kontraktual antara kedua belah pihak. Dampaknya, pihak yang berada dalam posisi tawar yang lebih lemah hampir tidak memiliki alternatif selain menerima kondisi yang ditentukan oleh pihak yang lebih kuat. Situasi ini biasa digambarkan dengan istilah "*take it or leave it*," yang berarti pihak yang lemah dihadapkan pada pilihan yang sangat terbatas: menerima seluruh ketentuan dalam perjanjian atau sama sekali tidak mendapatkan kesempatan untuk terlibat dalam perjanjian tersebut. Untuk mengatasi masalah ini, hukum dan peraturan sering kali turut campur tangan dengan tujuan melindungi pihak-pihak yang lemah dalam perjanjian. Legislasi tertentu dirancang untuk memastikan bahwa klausul-klausul dalam kontrak tidak memberatkan salah satu pihak secara tidak proporsional dan menciptakan keseimbangan yang lebih adil dalam proses negosiasi serta pelaksanaan kontrak ⁵.

Tanggung jawab hukum notaris dalam kasus penyalahgunaan keadaan menjadi sangat krusial, mengingat notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam pembuatan akta berada dalam kondisi sadar dan tanpa adanya paksaan atau tekanan. Notaris harus bertindak dengan penuh integritas dan objektivitas untuk menjaga keabsahan dan keadilan dalam pembuatan akta.

Apabila notaris tidak melakukan pengawasan dengan cermat dan terjadi penyalahgunaan keadaan, maka timbul pertanyaan mengenai tanggung jawab hukum notaris terhadap kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Pertanggungjawaban notaris dalam hal ini dapat ditinjau dari perspektif hukum perdata,

⁵*Ibid.* 49

khususnya terkait dengan kesalahan (*culpa*), yang merupakan bentuk kesalahan yang berupa kealpaan atau kelalaian. Ini berarti seseorang melakukan kesalahan bukan karena disengaja, melainkan karena kurang berhati-hati atau kurang memperhatikan. Dimana pelanggaran terhadap prinsip-prinsip umum dalam pembuatan akta yaitu: kehati-hatian (*prudence*), kepastian hukum (*legal certainty*), dan kemandirian (*independence*)⁶.

Penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta PPJB tanah dapat menyebabkan ketidakadilan dan kerugian serius bagi pihak yang dirugikan. Dalam konteks ini, peran notaris menjadi sangat krusial. Notaris diharapkan untuk tidak hanya bertindak sebagai perantara yang netral, tetapi juga sebagai penjaga keadilan yang memastikan bahwa kedua belah pihak memahami sepenuhnya hak dan kewajiban mereka serta tidak berada dalam posisi yang merugikan. Hal ini sesuai dengan tugas dan kewajiban notaris yang diatur dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa notaris harus bertindak dengan jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam akta⁷.

Namun, dalam praktiknya, masih terdapat celah yang memungkinkan terjadinya penyalahgunaan keadaan meskipun akta tersebut dibuat di hadapan notaris. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah kurangnya pengawasan dan pengkajian mendalam oleh notaris terhadap kondisi para pihak yang terlibat. Notaris mungkin saja

⁶ Henry Soelistyo, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1 (2017): 102-120.

⁷ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

terfokus pada aspek formalitas pembuatan akta, seperti verifikasi identitas dan kelengkapan dokumen, tanpa secara proaktif mengidentifikasi kemungkinan adanya penyalahgunaan keadaan⁸.

Contoh kasus yang sering terjadi adalah ketika notaris tidak sepenuhnya menyadari bahwa salah satu pihak berada di bawah tekanan atau dipaksa untuk menandatangani perjanjian dengan syarat-syarat yang merugikan. Hal ini dapat terjadi karena tidak adanya mekanisme yang memadai untuk mendeteksi tekanan atau ketidaksetaraan posisi antara pihak-pihak yang terlibat⁹. Dalam situasi seperti ini, notaris mungkin akan dianggap lalai dalam melaksanakan tugasnya jika tidak melakukan upaya yang memadai untuk memastikan bahwa kesepakatan yang tercapai benar-benar didasarkan pada prinsip kesepakatan bebas dan tanpa paksaan.

Selain itu, dalam beberapa kasus, notaris mungkin menghadapi dilema etika ketika salah satu pihak memanfaatkan situasi yang tidak adil, tetapi semua prosedur hukum formal terpenuhi. Ketika notaris tidak mengambil langkah-langkah untuk mengatasi potensi penyalahgunaan ini, hasil akhirnya adalah akta yang meskipun sah secara hukum, namun tidak mencerminkan keadilan substantif¹⁰. Akibatnya, pihak yang dirugikan dapat mengalami kerugian yang signifikan, baik secara finansial maupun dalam hal hak atas tanah yang dipermasalahkan.

⁸ Wahid, Abdul, Rohadi, dan Siti Malikhatun Badriyah, “*Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*,” (Yogyakarta: Deepublish, 2022).

⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: UI Press, 2017), hlm. 90.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2018), hlm. 276.

Ketika penyalahgunaan keadaan ini terungkap dan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak, pertanggungjawaban hukum notaris menjadi persoalan yang harus ditinjau lebih lanjut. Berdasarkan prinsip-prinsip hukum perdata, khususnya mengenai kesalahan dan kelalaian, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti bahwa mereka gagal melaksanakan tugasnya dengan benar. Dalam konteks ini, kelalaian notaris dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap kewajiban profesionalnya, yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik dalam bentuk sanksi administratif maupun tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan¹¹.

Sejumlah penelitian telah mengkaji tanggung jawab hukum notaris dalam kasus-kasus tertentu. Notaris memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum Indonesia sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk membuat akta otentik. Dalam menjalankan tugasnya, tanggung jawab seorang notaris tidak hanya terbatas pada aspek administratif semata, melainkan juga mencakup tanggung jawab hukum, etis, dan profesional. Peran ini menuntut notaris untuk menjamin bahwa setiap akta yang dibuatnya mencerminkan kesepakatan para pihak yang bebas dari tekanan, paksaan, penipuan, maupun bentuk penyalahgunaan keadaan lainnya.

Salah satu tanggung jawab utama notaris adalah memastikan keabsahan dan kebenaran materiil dari akta yang dibuat. Hal ini meliputi pemeriksaan terhadap identitas dan kapasitas hukum para pihak, kejelasan objek perjanjian, serta ketentuan-ketentuan yang tidak melanggar hukum atau merugikan salah satu pihak secara sepihak. Dalam konteks ini, notaris tidak boleh bersikap pasif atau hanya berperan

¹¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Syarat Sahnya Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 132.

sebagai pencatat, melainkan harus bersikap aktif dalam mengklarifikasi kehendak para pihak dan memastikan bahwa akta tersebut mencerminkan keadilan substantif.

Selain itu, netralitas menjadi prinsip fundamental yang harus dijunjung tinggi oleh seorang notaris. Notaris wajib bersikap tidak memihak, menjauhkan diri dari konflik kepentingan, dan menjamin bahwa tidak ada pihak yang berada dalam posisi lemah atau ditekan saat menandatangani akta. Keseimbangan posisi dalam hubungan hukum yang tercermin dalam akta adalah bagian dari tanggung jawab moral dan etika profesi notaris.

Notaris juga memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Jika notaris mengetahui atau patut menduga bahwa terdapat ketidakseimbangan kekuatan atau indikasi penyalahgunaan keadaan, maka ia wajib menunda pembuatan akta dan menyarankan agar para pihak memperoleh pendampingan hukum atau mempertimbangkan kembali isi perjanjian tersebut. Sikap kehati-hatian ini merupakan bagian dari tanggung jawab preventif yang melekat pada jabatan notaris. Dalam hal terjadi kelalaian atau pelanggaran terhadap kewajiban profesional, seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik dalam bentuk sanksi administratif oleh Majelis Pengawas, sanksi etika oleh organisasi profesi, hingga tuntutan ganti rugi secara perdata apabila terbukti menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam situasi yang lebih berat, apabila ditemukan unsur pidana seperti pemalsuan atau penipuan, maka notaris juga dapat dikenai sanksi pidana. Dengan demikian, tanggung jawab notaris dalam praktik kenotariatan tidak boleh dipandang sebagai rutinitas administratif semata. Ia adalah pelindung nilai keadilan, penjaga kehendak bebas, dan pengawal integritas dalam hubungan hukum antarpihak. Sikap

profesional, netral, dan bertanggung jawab dari notaris menjadi syarat mutlak agar akta yang dibuat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil secara substansial. Namun masih terdapat kekurangan dalam studi yang secara khusus menyoroti peran notaris dalam konteks penyalahgunaan keadaan pada pembuatan akta PPJB tanah. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang lebih mendalam mengenai permasalahan ini untuk memberikan panduan yang jelas bagi notaris dalam menjalankan tugasnya, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat¹².

Melalui penelitian ini, penulis akan menganalisis tanggung jawab hukum notaris dalam kasus penyalahgunaan keadaan pada pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah, dengan mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta putusan-putusan pengadilan terkait. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum kenotariatan, serta memberikan panduan bagi notaris dalam menjalankan tugasnya secara profesional.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dan narasi yang telah dituangkan pada latar belakang diatas maka dapat dirumuskan rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab hukum notaris dalam memastikan akta bebas dari penyalagunaan keadaan?
2. Apa bentuk-bentuk penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah?

¹² Henry Soelistyo. *Op.Cit*

3. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjelasan dan narasi yang telah dituangkan pada latar belakang diatas maka dapat dirumuskan rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis tanggung jawab hukum notaris dalam memastikan akta bebas dari penyalagunaan keadaan
2. Untuk menganalisis bentuk-bentuk penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah
3. Untuk menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan, baik dari segi teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis:
 - a. Pengembangan Ilmu Hukum Kenotariatan: Penelitian ini akan menambah wawasan dan memperkaya literatur di bidang hukum kenotariatan, khususnya mengenai tanggung jawab hukum notaris dalam kasus penyalahgunaan keadaan. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi referensi akademik yang berguna bagi mahasiswa, dosen, dan peneliti lain yang tertarik dengan kajian hukum perdata dan kenotariatan.
 - b. Penyempurnaan Teori Tanggung Jawab Hukum: Hasil dari penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap penyempurnaan teori-teori terkait

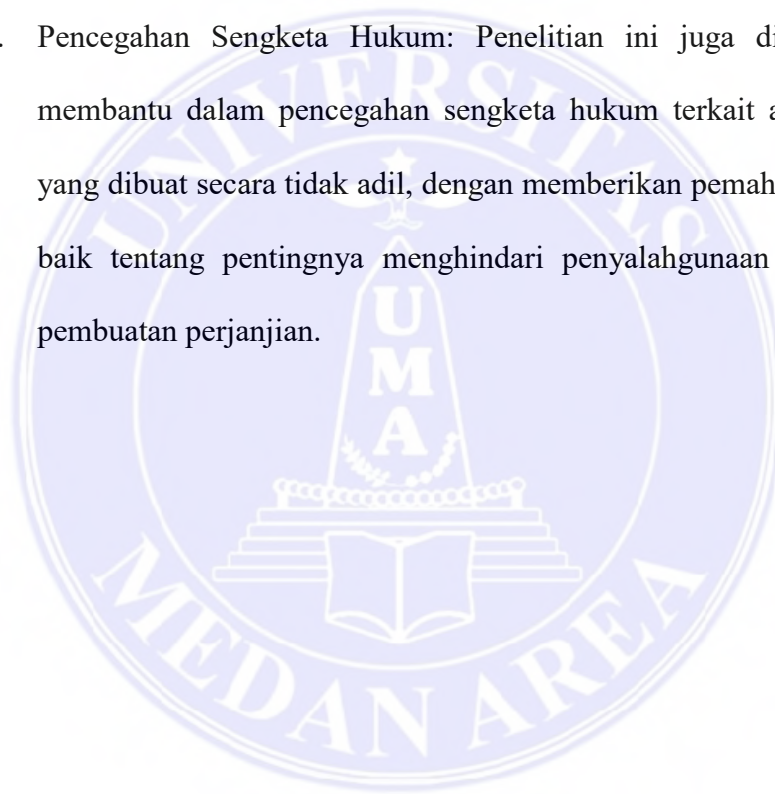
tanggung jawab hukum, terutama dalam konteks praktik kenotariatan. Ini termasuk pemahaman yang lebih dalam tentang bagaimana notaris dapat mengidentifikasi dan mencegah penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta.

2. Manfaat Praktis:

- a. Panduan bagi Notaris: Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi para notaris dalam menjalankan tugas mereka, terutama dalam mengidentifikasi dan mencegah potensi penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak dalam pembuatan akta PPJB tanah. Dengan demikian, notaris dapat menjalankan fungsinya secara lebih profesional dan bertanggung jawab, serta menghindari risiko tuntutan hukum.
- b. Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Rentan: Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pihak-pihak yang rentan terhadap penyalahgunaan keadaan dalam transaksi jual beli tanah. Dengan meningkatkan kesadaran akan tanggung jawab hukum notaris, diharapkan dapat tercipta keadilan yang lebih substantif dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.
- c. Rekomendasi Kebijakan: Penelitian ini dapat memberikan masukan bagi pembuat kebijakan atau lembaga terkait dalam merumuskan peraturan atau pedoman yang lebih jelas mengenai tanggung jawab notaris dalam mencegah penyalahgunaan keadaan. Hal ini penting untuk memperkuat perlindungan hukum dalam pembuatan akta, sehingga kepentingan semua pihak yang terlibat dapat terjamin.

3. Manfaat Bagi Praktik Hukum:

- a. Peningkatan Profesionalisme Notaris: Dengan adanya penelitian ini, diharapkan para notaris akan lebih memahami implikasi hukum dari tindakan mereka, serta lebih berhati-hati dalam melaksanakan tugas mereka, sehingga profesionalisme dalam praktik kenotariatan dapat terus ditingkatkan.
- b. Pencegahan Sengketa Hukum: Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu dalam pencegahan sengketa hukum terkait akta PPJB tanah yang dibuat secara tidak adil, dengan memberikan pemahaman yang lebih baik tentang pentingnya menghindari penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Notaris

2.1.1 Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik serta melaksanakan tugas-tugas lainnya yang diatur oleh undang-undang. Pemahaman tentang pengertian notaris dapat dijelaskan dari berbagai perspektif yang diutarakan oleh para ahli hukum. Berikut ini adalah beberapa definisi notaris menurut ahli hukum yang terkemuka:

a. Sudikno Mertokusumo

Menurut Sudikno Mertokusumo, notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah di mata hukum. Notaris memiliki peran penting dalam proses pembuktian hukum perdata, khususnya dalam pembentukan alat bukti otentik yang bersifat kuat. Sudikno menekankan bahwa keberadaan notaris adalah sebagai perpanjangan tangan negara dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, terutama dalam urusan-urusan yang membutuhkan akta otentik, seperti jual beli tanah, warisan, dan perjanjian bisnis¹³.

b. Mariam Darus Badruzaman

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2023). hlm. 151.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk menyusun dan menerbitkan akta-akta otentik. Notaris bukan sekadar seseorang yang menuliskan atau menandatangani akta, tetapi juga berfungsi sebagai pengawas yang harus memastikan bahwa akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam pandangan Mariam, tugas utama notaris adalah menjaga keaslian dan kebenaran dari akta yang dibuatnya, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum¹⁴.

c. G.H.S Lumban Tobing

G. H. S. Lumban Tobing menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik, yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang tidak dapat dibantah di pengadilan, kecuali jika ada bukti sebaliknya. Lumban Tobing menambahkan bahwa notaris juga berfungsi sebagai "pelindung" dalam dunia perdata, di mana akta-akta otentik yang dibuat oleh notaris berfungsi untuk melindungi kepentingan hukum para pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi. Lumban Tobing juga menekankan bahwa notaris harus bersikap netral dan tidak berpihak kepada salah satu pihak¹⁵.

d. R. S R. Subekti

Subekti memandang notaris sebagai pejabat umum yang memiliki tugas utama untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat melalui pembuatan akta otentik. Subekti menyatakan bahwa peran notaris sangat krusial

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Mengenai Akta Notaris* (Bandung: Alumni, 2015). hlm. 55.

¹⁵ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 35.

dalam dunia bisnis dan perdata karena akta-akta otentik yang dikeluarkan oleh notaris dapat berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat di hadapan pengadilan. Selain itu, Subekti juga menekankan pentingnya independensi notaris dalam melaksanakan tugasnya agar dapat memastikan keadilan dan kebenaran dalam setiap akta yang dibuat¹⁶.

e. Soedikno Hadi

Menurut Soedikno Hadisumarto, notaris adalah seseorang yang diangkat oleh negara untuk menjalankan fungsi hukum dalam masyarakat, khususnya dalam hal pembuatan akta-akta otentik yang diakui oleh hukum. Hadisumarto berpendapat bahwa seorang notaris harus memiliki pengetahuan hukum yang mendalam dan selalu bertindak sesuai dengan kode etik profesi untuk menjaga integritas akta yang dibuatnya. Fungsi notaris adalah memberikan jaminan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi perdata agar hak dan kewajibannya terlindungi secara hukum¹⁷.

f. J. Satrio

Menurut Satrio, seorang notaris tidak hanya bertugas untuk membuat akta, tetapi juga bertanggung jawab untuk memeriksa kebenaran materiil dari setiap dokumen yang diserahkan kepadanya. Menurut Satrio, notaris berfungsi sebagai mediator dalam memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam sebuah akta memahami sepenuhnya isi dan konsekuensi hukum dari akta tersebut sebelum menandatangani. Dengan demikian, notaris berperan dalam memberikan

¹⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 82.

¹⁷ Soedikno Hadisumarto, *Profesi Notaris di Indonesia* (Jakarta: Gramedia, 1999), hlm. 74.

edukasi hukum kepada masyarakat agar mereka tidak terjebak dalam perjanjian atau kontrak yang merugikan¹⁸.

Dari beberapa definisi diatas disimpulkan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berperan penting dalam pembuatan akta otentik yang diakui oleh hukum. Para ahli hukum sepakat bahwa notaris tidak hanya bertugas sebagai pencatat, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dan pelindung kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi perdata. Akta-akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang tinggi sebagai alat bukti di pengadilan, yang membuat profesi notaris sangat penting dalam menjaga keadilan dan ketertiban hukum di masyarakat.

2.1.2 Tanggung Jawab Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu yang berkaitan dengan pembuatan dokumen-dokumen otentik, terutama yang melibatkan urusan perdata. Sebagai bagian dari sistem hukum, tanggung jawab notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup berbagai aspek yang meliputi keabsahan, kebenaran materiil, netralitas, serta perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi perdata. Untuk lebih memahami cakupan tanggung jawab notaris, mari kita kaji dari beberapa perspektif hukum. Tanggung jawab notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Berdasarkan UUJN, notaris memiliki tanggung jawab yang

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 109.

berkaitan dengan tugas, fungsi, dan kewajibannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik.

1. Tanggung Jawab dalam Pembuatan Akta Otentik¹⁹

Tanggung jawab utama notaris adalah dalam pembuatan akta otentik. Akta otentik merupakan dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat di mata hukum, sehingga harus dibuat dengan prosedur yang benar dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam pembuatan akta, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa²⁰:

- a. Akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk aturan mengenai format dan substansi akta.
- b. Para pihak yang terlibat dalam akta memahami isi dari akta tersebut serta implikasi hukumnya. Notaris harus memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian atau kontrak yang diatur dalam akta.
- c. Kehadiran dan kesepakatan para pihak tercatat dengan baik dan telah ditandatangani di hadapan notaris. Jika salah satu pihak tidak hadir atau memberikan persetujuan yang dipaksakan, akta tersebut dapat dianggap batal atau tidak sah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta otentik sangat penting karena akta tersebut akan menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna di pengadilan. Oleh karena itu,

¹⁹ Sudikno Mertokusumo. *Opcit.* hlm. 153

²⁰ *Ibid*

notaris harus memastikan kebenaran materiil dari setiap akta yang dibuatnya, termasuk identitas para pihak dan kelengkapan dokumen pendukung yang diperlukan²¹.

2. Tanggung Jawab Notaris atas Netralitas²²

Salah satu tanggung jawab notaris yang paling fundamental adalah netralitas. Notaris tidak boleh memihak atau terlibat dalam kepentingan salah satu pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau akta. Netralitas notaris diwujudkan dalam bentuk²³:

- a. Penyusunan akta yang seimbang, di mana semua pihak yang terlibat dalam perjanjian diberikan kesempatan yang sama untuk memberikan masukan, memahami, dan menandatangani akta tersebut.
- b. Tidak terlibat dalam konflik kepentingan, misalnya notaris tidak boleh menjadi kuasa hukum atau penasihat bagi salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya. Hal ini untuk menjaga kepercayaan publik terhadap netralitas notaris .
- c. Memberikan penjelasan yang objektif kepada para pihak mengenai konsekuensi hukum dari akta yang mereka buat, tanpa memberikan saran atau petunjuk yang bersifat subjektif.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, seorang notaris harus tetap berdiri di atas semua kepentingan pihak-pihak yang menghadapinya, dan tidak boleh

²¹ *Ibid*

²² G. H. S. Lumban Tobing. *Opcit.* hlm. 37

²³ *Ibid*

memiliki kepentingan pribadi dalam isi atau tujuan dari akta yang dibuat.

Netralitas ini diperlukan untuk menjaga integritas notaris dan keabsahan akta²⁴.

3. Tanggung Jawab atas Kebenaran Materiil²⁵

Tanggung jawab lain yang harus diemban notaris adalah kebenaran materiil dari akta yang dibuat. Kebenaran materiil ini mencakup kebenaran informasi yang dicantumkan dalam akta, seperti identitas para pihak, objek transaksi, serta fakta-fakta lain yang relevan. Notaris harus melakukan verifikasi terhadap dokumen dan informasi yang diberikan oleh para pihak sebelum menandatangani akta. Jika terjadi kekeliruan atau informasi yang salah dalam akta, tanggung jawab tersebut dapat dibebankan kepada notaris.

J. Satrio menekankan bahwa tanggung jawab notaris tidak hanya berhenti pada bentuk formal dari akta, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memastikan kebenaran dan kejujuran dari pernyataan para pihak yang dimasukkan ke dalam akta. Ini termasuk memastikan bahwa tidak ada unsur penipuan, pemaksaan, atau kekeliruan yang dapat merusak validitas akta tersebut²⁶.

4. Tanggung Jawab Hukum dan Etika²⁷

Tanggung jawab notaris tidak hanya sebatas pada tanggung jawab profesional, tetapi juga mencakup tanggung jawab hukum dan tanggung jawab etika. Jika seorang notaris melanggar peraturan yang berlaku atau melakukan tindakan

²⁴ *Ibid*

²⁵ J. Satrio. *Opcit.* hlm.112

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Soedikno Hadisumarto. *Op.Cit.* hlm. 78

yang melanggar etika profesi, maka ia dapat dikenai sanksi administratif, perdata, atau bahkan pidana. Tanggung jawab hukum notaris meliputi²⁸:

- a. Sanksi administratif, seperti teguran, skorsing, atau pencabutan izin sebagai notaris, jika terbukti melakukan pelanggaran kode etik profesi.
- b. Tanggung jawab perdata, seperti ganti rugi kepada para pihak yang dirugikan akibat kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta.
- c. Tanggung jawab pidana, jika notaris terlibat dalam tindakan penipuan, pemalsuan, atau kejahatan lainnya yang berkaitan dengan tugasnya sebagai notaris.

Soedikno Hadisumarto menegaskan bahwa seorang notaris harus menjunjung tinggi kode etik profesi serta prinsip-prinsip moralitas yang ada dalam masyarakat. Notaris harus bertindak dengan integritas, kejujuran, dan tanggung jawab yang tinggi, karena setiap kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap profesi ini²⁹.

5. Tanggung Jawab dalam Perlindungan Hak dan Kepentingan Para Pihak³⁰

Notaris juga bertanggung jawab untuk melindungi hak-hak dan kepentingan para pihak yang terlibat dalam akta. Perlindungan ini dilakukan dengan memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam

²⁸ *Ibid*

²⁹ *Ibid*

³⁰ R.Subketi. *Opcit.* hlm. 85

hal ini, notaris bertindak sebagai pengawas yang menjaga agar para pihak tidak terjebak dalam perjanjian yang merugikan atau melanggar hukum.

R. Subekti berpendapat bahwa tanggung jawab notaris mencakup kewajiban untuk menjaga agar transaksi atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam akta berada dalam koridor hukum yang sah. Notaris harus memberikan edukasi hukum kepada para pihak agar mereka memahami hak dan kewajibannya sebelum menandatangani akta³¹.

Tanggung jawab notaris mencakup berbagai aspek mulai dari pembuatan akta otentik, netralitas, kebenaran materiil, hingga tanggung jawab hukum dan etika. Notaris berperan sebagai penjaga kepastian hukum dalam dunia perdata dan transaksi bisnis, serta memiliki tanggung jawab besar untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat. Dengan menjaga netralitas dan integritas, notaris memastikan bahwa akta-akta yang dibuatnya memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan di mata hukum.

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat berbagai jenis akta yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam transaksi hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), ada beberapa jenis akta yang dibuat oleh notaris, yaitu:

1. Akta Autentik (*Authentieke Akte*): Akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi di mata hukum. Akta ini dibuat berdasarkan ketentuan yang diatur dalam

³¹ *Ibid*

undang-undang, dengan prosedur dan format tertentu, dan dianggap sah dan memiliki nilai hukum penuh sebagai alat bukti. Contoh akta autentik termasuk:

- a. Akta pendirian perusahaan.
- b. Akta jual beli tanah atau properti.
- c. Akta perjanjian kredit.
- d. Akta hibah atau warisan.

2. Akta *Partij* (Akte Pihak atau Akta Relatif): Akta partij adalah akta yang dibuat berdasarkan keterangan dari para pihak yang hadir di hadapan notaris, dan notaris bertindak sebagai pihak yang menyusun dan mencatat perjanjian tersebut dalam bentuk tertulis. Dalam jenis akta ini, notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran materi atau isi yang disampaikan oleh para pihak, melainkan hanya mencatat apa yang dinyatakan oleh pihak-pihak tersebut.

Contoh dari akta partij adalah:

- a. Akta perjanjian sewa-menyewa.
- b. Akta pinjam-meminjam uang.
- c. Akta perjanjian kerjasama bisnis.

3. Akta *Relaas* (Akte Berita Acara atau Akta Notulen): Akta relaas adalah akta yang dibuat oleh notaris yang berisi berita acara mengenai suatu peristiwa atau kejadian hukum yang dilaporkan atau dihadiri oleh notaris itu sendiri. Akta jenis ini berfungsi sebagai catatan resmi mengenai suatu kejadian yang terjadi dalam kegiatan hukum. Akta relaas ini biasanya digunakan untuk mencatat suatu tindakan atau situasi yang terjadi dalam suatu pertemuan resmi. Contoh dari akta relaas meliputi:

- a. Akta berita acara rapat umum pemegang saham (RUPS).
 - b. Akta berita acara pertemuan atau perundingan.
 - c. Akta pengumuman.
4. Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris: Akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa kehadiran notaris, namun kemudian disahkan atau dilegalisasi oleh notaris. Legalitas dari akta ini diperoleh ketika notaris menandatangani dan memberikan stempel legalisasi setelah memeriksa bahwa para pihak telah menandatangani dokumen tersebut di hadapannya. Meskipun tidak memiliki kekuatan penuh seperti akta autentik, akta di bawah tangan yang dilegalisasi memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti. Contoh dari akta ini bisa berupa:
 - a. Perjanjian jual beli sederhana.
 - b. Surat pernyataan atau pengakuan utang.
5. Akta Pembuktian atau Akta Sertifikat: Akta pembuktian adalah jenis akta yang dibuat oleh notaris untuk keperluan pembuktian secara hukum mengenai suatu tindakan atau fakta tertentu. Akta ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terkait dengan status atau posisi hukum suatu objek atau tindakan. Notaris membuat akta ini untuk membantu pihak-pihak dalam memvalidasi keberadaan suatu hak atau kondisi. Contoh dari akta pembuktian adalah:
 - a. Sertifikat warisan.
 - b. Sertifikat wasiat.
 - c. Sertifikat terkait hak atas tanah atau properti.

Jenis-jenis akta tersebut dibuat oleh notaris untuk memastikan bahwa setiap transaksi hukum dan perjanjian yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum. Kehadiran notaris dalam pembuatan akta tersebut juga bertujuan untuk melindungi hak dan kepentingan para pihak yang terlibat, sekaligus memberikan kepastian hukum dalam setiap tindakan atau perjanjian yang dibuat.

2.2 Pengertian Dan Regulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

2.2.1 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah adalah suatu perjanjian awal antara penjual dan pembeli tanah yang bertujuan untuk mengikat kedua belah pihak dalam suatu kesepakatan mengenai penjualan tanah. PPJB umumnya dibuat ketika para pihak belum dapat memenuhi seluruh persyaratan untuk melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) yang sah secara hukum, seperti pengurusan sertifikat tanah, pembayaran harga tanah secara penuh, atau pemenuhan ketentuan administratif lainnya. PPJB bersifat mengikat secara hukum, meskipun akta jual beli belum dilakukan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman³², PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli yang sesungguhnya. PPJB ini mengikat secara hukum dan melahirkan hak serta kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati. Dengan demikian, meskipun jual beli belum

³² Mariam Darus Badruzaman, *Opcit.* hlm. 82

dilakukan secara resmi, para pihak sudah terikat untuk melaksanakan transaksi tersebut di masa depan.

PPJB juga dijelaskan oleh Subekti³³ sebagai suatu perjanjian pendahuluan yang mewajibkan pihak penjual untuk menjual dan pihak pembeli untuk membeli suatu objek, dalam hal ini tanah, dengan syarat-syarat yang telah disepakati sebelumnya. PPJB menjadi jaminan bagi pihak pembeli bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya tidak akan berpindah ke pihak lain, sementara penjual mendapat kepastian pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

2.2.2 Regulasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Di Indonesia, regulasi terkait PPJB diatur oleh beberapa ketentuan hukum. PPJB bukanlah akta jual beli yang sah secara hukum di mata Agraria, namun tetap diakui sebagai perjanjian sah yang mengikat kedua belah pihak. Berikut adalah beberapa regulasi utama terkait PPJB:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Dasar hukum pertama yang mengatur perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah Pasal 1320 KUHPer, yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Pasal ini menyebutkan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila:

1. Adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan dirinya,
2. Para pihak yang membuat perjanjian cakap untuk bertindak dalam hukum,
3. Adanya objek tertentu yang menjadi pokok perjanjian,
4. Sebab yang halal.

³³ Subekti. *Opcit.* hlm 95

Dengan demikian, PPJB harus memenuhi syarat-syarat tersebut agar dianggap sah secara hukum. Kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli mengenai tanah serta pembayaran harus jelas dan disepakati bersama.

b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah landasan utama hukum pertanahan di Indonesia. UUPA mengatur bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Namun, PPJB bukanlah akta jual beli yang sah menurut UUPA karena PPJB hanya bersifat perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak. Jual beli tanah yang sesungguhnya baru sah apabila dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memperjelas bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT, dan kemudian didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk perubahan kepemilikan. Dalam konteks PPJB, perjanjian ini belum dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah atau perubahan hak kepemilikan, karena hanya AJB yang memiliki kekuatan hukum untuk itu. Meskipun PPJB tidak dapat digunakan untuk pendaftaran tanah, PPJB tetap dapat digunakan sebagai dasar hukum jika para pihak memutuskan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian.

d. Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan
Jual Beli

Pada tahun 2019, pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengeluarkan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang mengatur tentang PPJB untuk sektor properti, khususnya dalam konteks rumah tapak dan unit apartemen. Peraturan ini mewajibkan PPJB dilakukan secara transparan dan memenuhi standar tertentu, sehingga melindungi konsumen dari potensi kerugian akibat kelalaian pengembang atau penjual. PPJB untuk pembelian properti melalui pengembang wajib dilakukan di hadapan notaris untuk menjamin keabsahannya. Selain itu, PPJB harus mencantumkan informasi lengkap mengenai objek jual beli, harga, serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Peraturan ini menekankan bahwa PPJB menjadi jaminan bagi konsumen hingga proses jual beli resmi dilakukan dengan AJB.

PPJB memiliki kekuatan hukum karena merupakan perjanjian yang sah menurut hukum perdata. Kekuatan hukum ini berasal dari prinsip *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, baik penjual maupun pembeli terikat oleh PPJB dan tidak boleh secara sepihak membatalkan atau mengingkari isi perjanjian tanpa alasan yang sah. Namun, perlu dicatat bahwa PPJB belum dapat digunakan sebagai dasar untuk pengalihan hak atas tanah secara resmi, karena hal ini hanya dapat dilakukan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT. PPJB hanya mengatur kewajiban untuk melaksanakan

jual beli di masa depan, dan memberikan kepastian kepada para pihak bahwa tanah tersebut akan dijual dan dibeli sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.

PPJB memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli. Penjual mendapatkan kepastian bahwa tanah yang dijualnya akan dibayar sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam PPJB, sementara pembeli mendapatkan kepastian bahwa tanah yang dibelinya tidak akan dijual kepada pihak lain. Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat menuntut melalui jalur hukum. Misalnya, jika penjual enggan menjual tanah setelah menerima pembayaran sebagian dari pembeli, maka pembeli dapat mengajukan gugatan untuk menuntut pemenuhan kewajiban sesuai dengan PPJB atau meminta ganti rugi.

Dalam praktiknya, PPJB sering digunakan ketika salah satu atau kedua belah pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk melakukan AJB. Misalnya, pengembang properti yang masih dalam proses penyelesaian pembangunan sering menggunakan PPJB untuk menjual unit-unit yang belum selesai. Dengan PPJB, pengembang dapat menjamin kepada pembeli bahwa unit tersebut akan menjadi milik pembeli setelah seluruh persyaratan terpenuhi, termasuk penyelesaian bangunan dan penerbitan sertifikat tanah. PPJB juga banyak digunakan dalam transaksi jual beli tanah perorangan, terutama ketika pembeli belum mampu membayar harga tanah secara penuh atau sertifikat tanah belum selesai diurus oleh penjual.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli tanah di masa depan, meskipun belum memenuhi semua persyaratan hukum untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB). PPJB diatur oleh berbagai peraturan hukum, termasuk KUHPer, UUPA, dan peraturan sektoral lainnya, yang menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Meskipun belum dapat digunakan untuk pengalihan hak atas tanah secara resmi, PPJB memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dijadikan dasar gugatan jika salah satu pihak melanggar perjanjian.

e. Peran Notaris Dalam Membuat Perjanjian

Peran notaris dalam pembuatan perjanjian sangat penting, terutama dalam memastikan bahwa semua ketentuan yang disyaratkan oleh hukum terpenuhi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Notaris bertindak sebagai pihak yang netral dan independen untuk memeriksa apakah pihak-pihak yang membuat perjanjian telah sepakat dengan kehendak bebas, tidak ada unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan yang dapat mempengaruhi sahnyanya perjanjian tersebut³⁴.

Notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa para pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kecakapan hukum yang diperlukan. Hal ini penting karena kecakapan merupakan salah satu syarat utama dalam sahnyanya suatu perjanjian. Dengan memeriksa identitas dan kapasitas hukum dari para

³⁴ Montayana Maher. *Op.Cit.* hal.36-39

pihak, notaris dapat memastikan bahwa tidak ada pihak yang tidak sah atau tidak kompeten secara hukum untuk melakukan perjanjian tersebut³⁵.

Selain memverifikasi persyaratan sahnya perjanjian, notaris juga berperan dalam memastikan bahwa objek atau materi yang menjadi bagian dari perjanjian adalah jelas dan pasti. Notaris membantu para pihak dalam merumuskan dan menjelaskan objek perjanjian agar tidak terjadi kekhilafan atau ketidaksepakatan di kemudian hari. Hal ini bertujuan untuk menghindari *error in persona* atau *error in substantia*, yang dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian.

Notaris juga memiliki peran penting dalam melindungi hak-hak dari pihak-pihak yang terlibat dengan memastikan bahwa isi perjanjian tidak mengandung unsur yang melawan hukum atau bertentangan dengan norma-norma yang berlaku. Notaris akan menolak untuk membuat akta perjanjian jika objek atau tujuan dari perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat halal yang ditentukan oleh hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Pada akhirnya, peran notaris adalah untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi para pihak dari risiko adanya pelanggaran hukum dalam pembuatan perjanjian. Dengan menyiapkan akta notariil, notaris memberikan bukti tertulis yang sah dan dapat dijadikan dasar dalam penegakan hukum jika terjadi perselisihan atau sengketa di masa depan. Dengan demikian, notaris

³⁵*ibid*

memainkan peran kunci dalam memastikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sah, mengikat, dan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku³⁶.

f. Pengertian dan Konsep Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah konsep dalam hukum perdata yang merujuk pada suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian mengambil keuntungan dari situasi atau kondisi pihak lain yang lemah untuk memperoleh keuntungan yang tidak adil. Konsep ini umumnya terjadi ketika salah satu pihak berada dalam posisi yang tidak seimbang, baik secara mental, fisik, ekonomi, atau sosial, sehingga ia tidak dapat memberikan persetujuan yang bebas dan wajar terhadap perjanjian yang dibuat. Menurut R. Subekti³⁷, penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak dalam perjanjian, yang dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan. Situasi ini biasanya melibatkan pihak yang dalam tekanan atau keadaan terpaksa, sehingga ia dipaksa untuk menerima syarat-syarat yang tidak adil atau merugikan dirinya. Penyalahgunaan keadaan berbeda dengan pemaksaan atau intimidasi secara langsung, karena tidak selalu melibatkan ancaman eksplisit. Dalam banyak kasus, pihak yang lemah merasa terdesak oleh keadaan atau situasi yang membuatnya tidak memiliki pilihan selain menerima perjanjian yang merugikan.

³⁶ *Ibid*

³⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2017), hlm. 60.

Konsep penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan prinsip itikad baik dalam hukum perdata, yang menekankan bahwa setiap perjanjian harus dibuat dengan kehendak yang bebas dan setara antara para pihak. Jika terdapat ketidakseimbangan kekuatan atau pengetahuan antara para pihak, maka prinsip ini dilanggar. M. Yahya Harahap³⁸ menegaskan bahwa penyalahgunaan keadaan sering kali muncul dalam perjanjian yang melibatkan pihak-pihak dengan tingkat ekonomi atau kekuasaan yang tidak seimbang, di mana pihak yang lebih kuat menggunakan kelemahan pihak lain untuk keuntungannya sendiri. Contohnya, seorang pengusaha besar mungkin memanfaatkan kesulitan ekonomi seseorang untuk memaksakan syarat-syarat kontrak yang sangat merugikan pihak yang lebih lemah tersebut. Dalam hal ini, pihak yang lebih lemah tidak memiliki posisi negosiasi yang setara sehingga merasa terpaksa menyetujui perjanjian yang tidak adil.

Di Indonesia, konsep penyalahgunaan keadaan diakui dalam putusan-putusan pengadilan, meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Pengadilan dapat membatalkan perjanjian yang dibuat dengan adanya penyalahgunaan keadaan, jika terbukti bahwa pihak yang lemah tidak memberikan persetujuan yang bebas. R. Wirjono Prodjodikoro³⁹ menyatakan bahwa dalam konteks hukum Indonesia, penyalahgunaan keadaan harus dilihat dari sudut pandang moralitas dan

³⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Jakarta: Pustaka Harapan, 1986), hlm 112.

³⁹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata* (Bandung: PT Refika Aditama, 2015), hlm. 89.

keadilan, di mana setiap perjanjian harus mengedepankan rasa keadilan bagi kedua belah pihak. Pengadilan sering kali menggunakan prinsip keadilan dan itikad baik untuk menilai apakah suatu perjanjian mengandung penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan keadaan juga dapat dilihat sebagai pelanggaran terhadap hak asasi manusia, karena pihak yang lemah sering kali dipaksa atau terpaksa melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kehendaknya. Sutan Remy Sjahdeini menekankan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan oleh penyalahgunaan keadaan sangat penting untuk menjaga keseimbangan dalam hubungan kontraktual. Hukum harus memastikan bahwa setiap pihak dalam perjanjian dapat memberikan persetujuan yang bebas tanpa paksaan, penipuan, atau tekanan dari pihak lain. Dengan demikian, penyalahgunaan keadaan tidak hanya dilihat dari aspek legal, tetapi juga dari aspek etika dan moralitas dalam bertransaksi⁴⁰.

Dalam praktiknya, penyalahgunaan keadaan dapat terjadi dalam berbagai jenis perjanjian, mulai dari jual beli, sewa-menyewa, hingga perjanjian kredit atau pembiayaan. Jika salah satu pihak merasa bahwa ia telah dipaksa atau tertekan untuk menyetujui suatu perjanjian yang tidak adil, ia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Pengadilan akan menilai apakah benar terdapat ketidakseimbangan yang signifikan antara para pihak dan apakah pihak yang lebih lemah dipaksa untuk menerima syarat-syarat

⁴⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm 78.

yang merugikan. Dalam hal ini, peran hakim sangat penting dalam menegakkan prinsip keadilan dan melindungi hak-hak pihak yang dirugikan.

g. Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Penyalahgunaan keadaan dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah terjadi ketika salah satu pihak, yang biasanya berada dalam posisi lebih kuat atau dominan, memanfaatkan kondisi atau keadaan lemah dari pihak lainnya, seperti ketidaktahuan, kesulitan ekonomi, atau tekanan sosial, untuk mendapatkan keuntungan yang tidak adil. Dalam banyak kasus, penyalahgunaan keadaan dalam PPJB tanah muncul ketika pihak penjual atau pengembang properti memanfaatkan kebutuhan mendesak pihak pembeli yang membutuhkan tanah atau properti, sehingga pembeli dipaksa menerima syarat-syarat yang merugikan. Menurut Slamet Soebagjo⁴¹, penyalahgunaan keadaan dalam PPJB tanah dapat dikategorikan sebagai cacat kehendak karena perjanjian tersebut tidak didasarkan pada kesepakatan bebas dan setara antara para pihak. Ini menyebabkan perjanjian menjadi tidak adil dan memberikan keuntungan berlebihan kepada pihak yang memanfaatkannya.

Sebagai contoh, dalam PPJB tanah, sering kali pembeli dipaksa untuk membayar uang muka dalam jumlah besar sementara penjual atau pengembang properti belum menyelesaikan kewajibannya, seperti menyelesaikan pembangunan atau mengurus sertifikat tanah. Dalam situasi ini, pembeli yang berada dalam keadaan mendesak dan tidak memiliki pilihan lain, sering kali

⁴¹ Slamet Soebagjo, *Perikatan dan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Indonesia* (Yogyakarta: Kanisius, 2014), hlm 74.

terpaksa menyetujui perjanjian yang sebenarnya merugikan. Salim HS⁴² menjelaskan bahwa penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tanah bisa berupa penentuan harga yang tidak wajar atau penyisipan klausul-klausul yang menguntungkan pihak penjual secara sepihak, sementara pihak pembeli terjebak dalam kondisi yang tidak menguntungkan, seperti ketidakmampuan untuk melawan atau menolak syarat yang diajukan.

Penyalahgunaan keadaan dalam PPJB tanah di Indonesia belum secara spesifik diatur dalam undang-undang, tetapi prinsip-prinsip yang melarang penyalahgunaan keadaan dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), khususnya Pasal 1321 tentang cacat kehendak. Dalam hal ini, pengadilan dapat membatalkan perjanjian jika terbukti bahwa salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain. Menurut Mukti Fajar ND⁴³, penyalahgunaan keadaan adalah salah satu aspek penting dalam hukum perdata yang berfungsi untuk melindungi pihak-pihak yang lebih lemah dari eksploitasi pihak yang lebih kuat, terutama dalam transaksi properti yang melibatkan aset bernilai tinggi seperti tanah.

Dalam praktik, penyalahgunaan keadaan dalam PPJB tanah juga dapat terjadi ketika pihak pengembang atau penjual menyembunyikan informasi penting mengenai tanah yang dijual, seperti status hukum tanah atau masalah legal lainnya. Pembeli yang tidak memiliki akses terhadap informasi tersebut

⁴² Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 98.

⁴³ Mukti Fajar ND, *Teori dan Praktik Hukum dalam Kontrak Komersial* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm 122.

dan berada dalam keadaan terdesak untuk memiliki tanah atau properti, sering kali tidak memiliki kekuatan untuk menegosiasikan syarat-syarat yang lebih adil. Peter Mahmud Marzuki⁴⁴ menyebutkan bahwa dalam kasus penyalahgunaan keadaan, pihak yang lebih lemah, seperti pembeli, sebenarnya tidak memiliki kebebasan penuh untuk memilih, karena keadaan yang mereka hadapi memaksa mereka untuk menyetujui perjanjian yang seharusnya dapat dinegosiasikan ulang.

Pengadilan di Indonesia dalam beberapa kasus telah memberikan putusan yang membatalkan PPJB tanah dengan alasan adanya penyalahgunaan keadaan. Pengadilan melihat bahwa pihak pembeli tidak memiliki kapasitas yang setara untuk bernegosiasi karena tekanan keadaan yang dihadapinya. Prinsip keadilan dalam berkontrak mengharuskan setiap pihak berada dalam posisi yang setara dan bebas dari tekanan atau paksaan. Ibrahim Hasyim⁴⁵ berpendapat bahwa penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tanah tidak hanya merugikan pembeli secara ekonomi, tetapi juga melanggar asas itikad baik yang harus dijunjung dalam setiap transaksi hukum.

Untuk mencegah penyalahgunaan keadaan dalam PPJB tanah, pihak pembeli harus berhati-hati dan memastikan bahwa mereka memiliki akses penuh terhadap semua informasi terkait tanah yang akan dibeli, termasuk status hukum dan syarat-syarat yang diatur dalam perjanjian. Pemerintah juga

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 211.

⁴⁵ Ibrahim Hasyim, *Keadilan dalam Hukum Perdata: Aspek Hak dan Kewajiban* (Bandung: Alumni, 2015), hlm. 135.

berperan penting dalam melindungi hak-hak konsumen melalui regulasi yang lebih ketat terhadap pelaksanaan PPJB tanah. Hal ini mencakup transparansi informasi dari pihak pengembang atau penjual dan pemberian perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli yang mungkin berada dalam kondisi tertekan atau tidak mampu bernegosiasi secara adil.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif⁴⁶ dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah aturan hukum yang mengatur tanggung jawab notaris dalam penyalahgunaan keadaan saat pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. Fokus penelitian terletak pada analisis norma-norma hukum tertulis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Selain itu, studi kasus yang melibatkan tanggung jawab notaris dalam perjanjian yang diduga terjadi penyalahgunaan keadaan juga menjadi bahan analisis. Pendekatan kualitatif digunakan untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam praktik.

3.2 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder⁴⁷. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan para notaris, praktisi hukum, dan pihak yang terlibat langsung dalam transaksi jual beli tanah. Data ini berfungsi untuk memperoleh pandangan langsung mengenai tanggung jawab notaris serta bagaimana penyalahgunaan keadaan dapat dicegah dalam proses pembuatan akta. Data sekunder

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Press, 2018), hlm. 15.

⁴⁷ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum* (Bandung: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 78.

terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), serta literatur-literatur hukum yang relevan dengan topik ini. Selain itu, sumber data sekunder juga meliputi putusan pengadilan yang berkaitan dengan kasus penyalahgunaan keadaan.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara mendalam⁴⁸. Studi kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dari buku-buku, jurnal ilmiah, undang-undang, dan putusan pengadilan yang berhubungan dengan tanggung jawab notaris dan penyalahgunaan keadaan. Sementara itu, wawancara mendalam dilakukan dengan notaris dan ahli hukum untuk memperoleh data primer mengenai pandangan mereka terhadap bagaimana tanggung jawab hukum notaris dapat diterapkan dalam praktik, serta tantangan yang dihadapi notaris dalam menghadapi kasus penyalahgunaan keadaan.

3.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis

Setelah data dikumpulkan, tahap berikutnya adalah teknik pengolahan data. Data yang diperoleh dari hasil wawancara akan dikategorikan, dipilah, dan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif⁴⁹. Data sekunder yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan literatur juga akan dianalisis dengan pendekatan yuridis normatif untuk menelaah aturan hukum yang berlaku terkait tanggung jawab

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 57.

⁴⁹ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), hlm101.

notaris. Teknik analisis data dilakukan dengan cara menginterpretasikan data secara sistematis guna mendapatkan kesimpulan yang tepat mengenai tanggung jawab notaris dalam kasus penyalahgunaan keadaan, khususnya dalam PPJB tanah. Hasil analisis diharapkan dapat memberikan gambaran tentang bagaimana penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dapat dicegah dan tanggung jawab yang harus dipikul oleh notaris dalam kasus tersebut.

3.5 Waktu dan dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada tanggal 8 Mei hingga 20 Mei 2025 dan bertempat di Kota Medan, Sumatera Utara. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada keberadaan beberapa notaris yang menjadi objek wawancara serta adanya kasus-kasus relevan terkait pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. Selain itu, studi kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan melalui akses sumber hukum daring seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan. Waktu dan tempat ini dipilih untuk memperoleh data yang akurat dan relevan guna mendukung analisis tanggung jawab hukum notaris dalam mencegah penyalahgunaan keadaan dalam praktik kenotariatan.

3.6 Kegiatan Penelitian

Table 3.1 Kegiatan Penelitian

No	Tanggal	Kegiatan
1	8 Mei 2025	Pengumpulan dan studi literatur (UUJN, KUHPdata, jurnal hukum terkait)
2	9 Mei 2025	Penyusunan instrumen wawancara dan pedoman observasi
3	12 Mei 2025	Wawancara dengan notaris dan praktisi hukum di Medan
4	15 Mei 2025	Observasi lapangan dan pengumpulan data kasus PPJB
5	16 Mei 2025	Analisis data primer dan sekunder
6	19 Mei 2025	Penyusunan hasil penelitian Bab IV
7	20 Mei 2025	Finalisasi dan validasi data hasil penelitian

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Akta PPJB Tanah Merupakan Masalah Nyata dalam Praktik

- a. Dalam praktik pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, sering terjadi situasi di mana salah satu pihak berada dalam kondisi terdesak, baik secara ekonomi, sosial, maupun psikologis. Dalam kondisi ini, pihak yang lebih kuat memanfaatkan situasi demi kepentingannya sendiri, menciptakan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum. Hal ini dikenal sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana klausul-klausul dalam perjanjian cenderung sepihak dan merugikan pihak yang lemah.
- b. Fenomena ini sering muncul dalam bentuk penggunaan kontrak baku (*standard contract*), yang isinya telah disiapkan sepihak oleh pihak yang dominan, sehingga pihak yang lemah tidak memiliki ruang untuk bernegosiasi. Dalam banyak kasus, pihak yang terdesak hanya diberikan pilihan "ambil atau tinggalkan" (*take it or leave it*), sehingga tidak memiliki kebebasan kontraktual yang sejati.

2. Tanggung Jawab Hukum Notaris Bersifat Tidak Hanya Formalitas, Tetapi Substantif dan Moral

- a. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris memiliki kewajiban untuk bertindak dengan jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Artinya, tanggung jawab notaris bukan hanya terbatas pada memeriksa legalitas dokumen dan identitas para pihak, tetapi juga mencakup tanggung jawab substantif untuk memastikan bahwa kehendak para pihak benar-benar murni dan bebas dari paksaan atau tekanan.
- b. Hasil wawancara dengan Ade Yulianty SH, MKn di Kota Medan mengungkapkan bahwa masih terdapat notaris yang hanya berorientasi pada kelengkapan administratif tanpa memperhatikan situasi sosial-ekonomi para pihak. Padahal, sesuai etik profesi dan kewajiban hukum, notaris seharusnya turut menjaga keseimbangan posisi dalam hubungan hukum yang dibangun melalui akta.

3. Jika Lalai, Notaris Dapat Dimintai Pertanggungjawaban Hukum

Apabila terbukti bahwa akta PPJB tanah dibuat dalam kondisi yang tidak adil dan notaris tidak melakukan pengawasan secara cermat terhadap kondisi para pihak, maka notaris dapat dikenai pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban ini dapat berupa:

- a) Secara perdata, sesuai Pasal 1320 dan 1321 KUHPerdata, jika terjadi cacat kehendak maka perjanjian dapat dibatalkan dan pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi.

- b) Secara administratif, notaris dapat dikenakan sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris jika terbukti melakukan kelalaian atau pelanggaran kode etik.
- c) Secara etik dan moral, jika notaris diketahui membiarkan pihak yang lemah dirugikan, maka kepercayaan publik terhadap lembaga notariat pun akan menurun.

5.2 Saran Penelitian

1. Bagi Notaris: Tingkatkan Sensitivitas terhadap Kondisi Sosial dan Psikologis Para Pihak

- a. Notaris perlu memiliki kepekaan sosial dan melakukan assessment awal terhadap situasi para pihak, khususnya dalam transaksi PPJB tanah yang sering melibatkan pihak yang ekonominya lemah. Proses wawancara mendalam perlu dilakukan sebelum akta ditandatangani untuk memastikan bahwa semua klausul dipahami dan diterima secara sukarela tanpa tekanan.
- b. Diperlukan penguatan etika profesi dalam pelatihan dan pendidikan berkelanjutan bagi notaris, agar mereka tidak hanya memahami norma hukum formal, tetapi juga mampu menganalisis situasi keadilan secara substantif.

2. Bagi Calon Para Pihak dalam Perjanjian PPJB: Lakukan Konsultasi Hukum Terlebih Dahulu

- a. Pihak-pihak yang hendak membuat perjanjian, khususnya pihak yang memiliki keterbatasan pengetahuan hukum, disarankan untuk

berkonsultasi dengan penasihat hukum sebelum menandatangani PPJB.

Hal ini untuk menghindari jebakan klausul yang merugikan akibat ketidaktahuan atau kondisi tertekan.

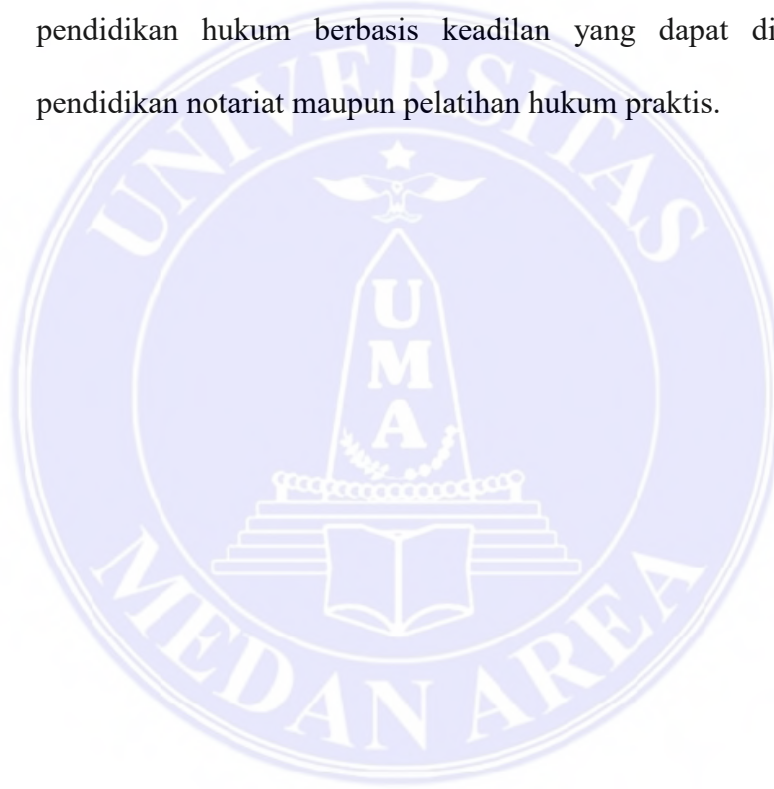
- b. Pendidikan hukum masyarakat (legal education) juga perlu ditingkatkan, terutama di bidang perjanjian jual beli tanah, agar pihak awam memiliki bekal informasi dan pemahaman hukum yang memadai.

3. Bagi Organisasi Notaris dan Pemerintah: Perkuat Regulasi dan Pengawasan

- a. Perlu dilakukan revisi dan penguatan terhadap peraturan pelaksanaan UU Jabatan Notaris yang memberikan panduan lebih teknis terkait identifikasi adanya penyalahgunaan keadaan. Misalnya, dengan menyusun prosedur standar pemeriksaan kondisi para pihak sebelum akta ditandatangani.
- b. Majelis Pengawas Notaris di tingkat daerah dan pusat harus lebih aktif melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap praktik notaris yang menyimpang dari prinsip keadilan dan netralitas. Pengawasan ini dapat dilakukan secara periodik melalui audit etik atau pengujian akta.
- c. Pemerintah juga diharapkan memberikan perlindungan hukum bagi korban penyalahgunaan keadaan melalui akses bantuan hukum gratis dan pembentukan lembaga mediasi yang cepat untuk menyelesaikan sengketa perjanjian yang tidak adil.

4. Bagi Akademisi dan Peneliti Hukum: Lanjutkan Kajian tentang Penyalahgunaan Keadaan dalam Praktik Kenotariatan

- a. Masih sangat sedikit penelitian yang fokus pada praktik penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta di hadapan notaris. Oleh karena itu, dunia akademik perlu mendorong penelitian-penelitian lanjutan, baik studi kasus, evaluasi putusan pengadilan, maupun analisis perbandingan hukum dengan negara lain dalam melindungi pihak yang lemah dalam perjanjian.
- b. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi dasar penyusunan modul pendidikan hukum berbasis keadilan yang dapat diterapkan dalam pendidikan notariat maupun pelatihan hukum praktis.



DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, & Asikin, Z. (2014). *Pengantar metode penelitian hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Badrulzaman, M. D. (2015). *Mengenai akta notaris*. Bandung: Alumni.
- Fuady, M. (2013). *Teori-teori besar (grand theory) dalam hukum*. Bandung: Kencana Prenada Media Group.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi hukum perjanjian*. Jakarta: Pustaka Harapan.
- Harsono, B. (2018). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasyim, I. (2015). *Keadilan dalam hukum perdata: Aspek hak dan kewajiban*. Bandung: Alumni.
- Khairandy, R. (2017). *Itikad baik dalam kebebasan berkontrak*. Jakarta: UI Press.
- Lumban Tobing, G. H. S. (1999). *Peraturan jabatan notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, P. M. (2019). *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Meher, Montayana. (2015). *Kajian Normatif Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Pada Kontrak Baru dalam Perjanjian Kredit Bank*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Mertokusumo, S. (2017). *Hukum acara perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Prodjodikoro, W. (2015). *Asas-asas hukum perdata*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Purwanto. (2018). Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 5(2), 215–230.
- Salim, H. S. (2010). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2017). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (1997). *Hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Sjahdeini, S. R. (2009). *Hukum kontrak dan penyelesaian sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soebagjo, S. (2014). *Perikatan dan perjanjian dalam perspektif hukum Indonesia*. Yogyakarta: Kanisius.
- Soekanto, S. (2018). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soelistyo, H. (2017). Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 14(1), 102–120.
- Subekti, R. (2014). *Pokok-pokok hukum perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (2017). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Wahid, A., Rohadi, & Badriyah, S. M. (2022). *Serba-serbi memahami hukum perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish.
- Widjaja, G., & Yani, A. (2014). *Syarat sahnya perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Wiryo, P. (1981). *Asas-asas hukum perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.



ADE YULIANTY, SH. MKn
NOTARIS KOTA MEDAN

SK. Men. Kehakiman dan HAM RI No. C – 1131.HT.03.01 th 2002

Tgl. 25 September 2002

Jl. Jend. A. Yani VII / 24 Medan Telp. 061 - 4519342

SURAT KETERANGAN

Nomor : 08/NAY/V/2025

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **ADE YULIANTY, SH, SpN, MKn**
Jabatan : Notaris
Alamat Kantor : Jl. Jend. A. Yani VII No. 24 - Kesawan, Kecamatan Medan Barat
Kota Medan, Sumatera Utara

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **DODY ALFARIZYI**
Asal Universitas : Universitas Medan Area
Fakultas : Hukum

Telah selesai melakukan wawancara Langsung dengan Ade Yulianty, SH, SpN, MKn, Notaris Kota Medan, pada tanggal 20 Mei 2025 dengan judul Penelitian “Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”.

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dengan sebenar-benarnya, dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 23 Mei 2025

Notaris Kota Medan

(ADE YULIANTY, S.H., M.Kn.)

