

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Era globalisasi ditandai dengan kemajuan yang signifikan di berbagai bidang kehidupan, termasuk sosial, politik, ekonomi, dan budaya. Perkembangan yang pesat dalam bidang-bidang ini mengakibatkan kondisi kehidupan masyarakat menjadi lebih dinamis. Dinamika kehidupan bermasyarakat tentu berimplikasi pada kompleksitas kebutuhan masyarakat, sehingga manusia sebagai subjek hukum seringkali perlu menjalin hubungan hukum dengan individu lainnya guna memenuhi kebutuhan tersebut. Kompleksitas kebutuhan manusia yang melibatkan hubungan hukum dengan yang lainnya rentan memunculkan berbagai permasalahan hukum. Oleh karena itu, diperlukan sistem hukum seperti yang selaras dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) yang berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, pasal ini yang mampu mengakomodasi dinamika kehidupan masyarakat secara menyeluruh. Apabila suatu sistem hukum tidak dapat memenuhi tuntutan dinamika tersebut, maka akan muncul kekosongan hukum yang dapat berdampak buruk pada penegakan hukum itu sendiri.

Indonesia adalah negara hukum seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945. Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum dan mengedepankan prinsip-prinsip demokrasi tentunya mengatur berbagai bidang

kehidupan seperti sosial, politik, budaya, dan ekonomi melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku. Indonesia merupakan salah satu negara yang kaya dibandingkan dengan negara-negara lain di dunia. Kekayaan tersebut dapat terlihat dari berbagai aspek, termasuk sumber daya alam dan yang terutama dari potensi tanah yang dimiliki. Tanah memegang peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari manusia guna untuk menjalankan aktivitas dan mempertahankan kehidupan.

Sejak lahir hingga meninggal dunia, manusia memiliki kebutuhan dasar berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan-kebutuhan ini membuat manusia memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah sebagai bagian penting dalam kehidupannya. Dalam menjalani hidup, setiap orang pasti memerlukan tempat tinggal yang dibangun di atas sebidang tanah. Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”). Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama, maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹

Dalam memperoleh tanah, jual beli merupakan salah satu mekanisme penting untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Tanah juga telah menjadi salah satu instrumen investasi yang diminati oleh banyak orang sejak zaman dahulu sehingga peristiwa jual

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 82

beli merupakan peristiwa yang lazim terjadi sejak zaman dahulu. Jual beli dapat terjadi apabila kedua belah pihak yang bersangkutan saling setuju akan peristiwa tersebut. Perbuatan hukum jual-beli, terdapat satu pihak yang berjanji untuk menyerahkan barang yang dijualnya sedangkan pihak satunya berjanji akan membayar sejumlah harga yang telah disepati bersama untuk membeli barang tersebut.² Selanjutnya, Abdulkadir Muhammad mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.³

Jual beli tanah tidak hanya memungkinkan individu untuk mendapatkan tempat tinggal, tetapi juga berkontribusi pada pengembangan ekonomi suatu negara. Dengan adanya transaksi yang transparan, tertib, dan teratur dalam jual beli tanah, maka masyarakat dapat memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Sebagaimana tertuang pada Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah sebuah perjanjian, akibatnya jual beli tersebut dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”

Dalam hal ini dapat ditafsirkan bahwa suatu perjanjian adalah sah apabila para pihak yang bersangkutan dalam suatu perjanjian tersebut saling mengikatkan diri atau

² Moch Insaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hal. 28

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Alumni, 1996), hal. 243

sepakat adanya perjanjian tersebut, kemudian para pihak tersebut adalah cakap hukum, perjanjian tersebut memperjanjikan suatu objek perjanjian yang mana objek tersebut adalah halal atau tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah para pihak harus cakap dalam membuat suatu perjanjian. Setiap orang dianggap cakap dalam membuat perjanjian serta melakukan tindakan hukum kecuali yang telah diatur dalam undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdota mengatur mengenai subjek hukum yang dianggap tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Berlakunya Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut “UU Perkawinan”) telah menghapus ketentuan nomor 3 (tiga) di atas. Dalam pasal 31 UU Perkawinan berbunyi bahwa:

- “(1) Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat
- (2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum
- (3) Suami adalah Kepala Keluarga dan istri ibu rumah tangga”

Berkenaan dengan perjanjian, ada hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya suatu perjanjian yaitu karena adanya cacat kehendak. Di dalam KUHPerdota dikenal 3 (tiga) macam cacat kehendak yaitu kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)

merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan, sebagai salah satu bentuk cacat kehendak.⁴ Namun, cacat kehendak disini bukan termasuk dalam pengertian cacat kehendak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu kekhilafan, paksaan, dan penipuan.⁵ Penyalahgunaan keadaan telah menjadi alasan lain untuk membatalkan kontrak dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Penyalahgunaan adalah bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuatan fisik atau nyata, yang lebih dari nasihat biasa, yang mempengaruhi pendapat atau kemauan pihak lain yang dikuasai sehingga tidak dapat bertindak secara bebas dan arif, tetapi bertindak sesuai dengan kemauan atau maksud pihak yang mempengaruhinya.⁶ Purwahid Patrik berpandangan bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang sudah tahu atau sepatutnya mengerti bahwa pihak lain disebabkan suatu keadaan khusus (misalnya dalam keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal, atau tidak berpengalaman) tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sedangkan orang tersebut mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak lain tersebut seharusnya dicegah. Pengertian penyalahgunaan keadaan yang diungkapkan oleh Purwahid Patrik tersebut sudah ada dan ditentukan di dalam Pasal 3.2.10 Nieuw Burgerlijk Wetboek di Belanda.⁷ Sebagai contoh dari peristiwa penyalahgunaan

⁴ Pieter E Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 47, No. 1, hal. 25-26

⁵ Pieter E Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accessoir*, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), hal. 17

⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal 38

⁷ Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal 120

keadaan adalah ketika seorang tahanan yang sedang berada di dalam rumah tahanan dan dalam keadaan mental yang tidak stabil sehingga mengakibatkan beliau tidak mampu berpikir dengan jernih, kemudian ada seseorang yang menawarkan suatu tindakan yang dimana sebenarnya tindakan tersebut tidak perlu dilakukan.

Melihat pada ketentuan-ketentuan di Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut “KUHP”), hak-hak terpidana untuk melakukan tindakan hukum di bidang keperdataan bukan termasuk hak yang dapat dicabut. Ini berarti bahwa terpidana tetap dapat melakukan perbuatan hukum di bidang perdata. Hal ini tentu sejalan dengan ketentuan Pasal 3 KUHPerdata yang pada intinya mengatakan bahwa tak ada satu hukuman pun yang mengakibatkan kematian keperdataan. Terkait dengan kecakapan seorang terpidana dalam membuat suatu perjanjian juga tidak disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, sehingga dapat dinyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan terpidana adalah tetap sah.

Walaupun Indonesia memiliki kekayaan yang melimpah, namun Indonesia masih belum menjadi Negara maju dikarenakan masih tinggi sekali angka kemiskinan dan pengangguran serta faktor lainnya. Kebutuhan akan ekonomi menyebabkan tanah dapat dijadikan jaminan kepada lembaga keuangan dalam rangka pendanaan melalui mekanisme pemberian kredit. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh lembaga keuangan khususnya bank adalah tanah, hal ini dikarenakan pada hakikatnya tanah secara ekonomis memiliki nilai yang tinggi sehingga sangat menguntungkan apabila diperjualbelikan. Jaminan tersebut juga merupakan suatu syarat untuk mendapatkan pinjaman uang melalui kredit dari suatu bank karena bank membutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

Dalam peraturan perundang-undangan, telah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur yaitu dengan mewajibkan debitur memberikan jaminan umum. Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dapat dijadikan jaminan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang dimiliki oleh debitur. Kemudian, harta kekayaan debitur menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberikan hutang kepadanya, seperti yang dilontarkan dalam Pasal 1132 KUHPerdara. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan adalah prinsip yang mengharuskan bank untuk berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk dalam pemberian kredit kepada nasabah.

Dalam jaminan kebendaan, terdapat beberapa macam jaminan yang dikenal dalam hukum, antara lain seperti hak tanggungan. Hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT") adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁸

Dalam hal debitur lalai dalam pembayaran kredit (kredit macet), objek hak tanggungan tersebut dapat di lelang dalam rangka pelunasan utang debitur kepada

⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 13

kreditur dengan syarat apabila penjualan objek hak tanggungan telah memenuhi piutang dari kreditur, maka sisanya harus dikembalikan pada debitur. Akan tetapi, dalam praktiknya terdapat banyak kasus yang dimana kreditur bekerjasama dengan Notaris untuk menerbitkan akta yang merupakan kuasa mutlak dengan tujuan untuk memiliki jaminan yang diberikan oleh debitur. Hal ini bertujuan agar jaminan tersebut dapat dialihkan kepada orang lain dengan harga yang tidak sesuai dengan nilai jaminan yang seharusnya. Penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah merupakan suatu penyelundupan hukum pemindahan hak atas tanah secara terselubung dan suatu penyalahgunaan hukum sebagai pemberian kuasa.⁹ Penggunaan kuasa mutlak ini akan mengganggu penertiban status serta penggunaan atas tanah.¹⁰ Meskipun sudah diatur larangan penggunaan kuasa mutlak, namun dalam praktik masih dijumpai beberapa kasus penggunaan kuasa mutlak, salah satunya menggunakan kuasa mutlak sebagai pengikat perjanjian hutang piutang. Penerbitan akta kuasa mutlak ini mengandung unsur tidak dapat dicabut kembali serta penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun, baik mengenai tindakan pengurusan, maupun tindakan kepemilikan atas tanah.

Kreditur kerap kali menghadapi kesulitan dalam membayar utang kepada debitur dikarenakan berbagai faktor ataupun alasan yang beragam. Salah satu faktor yang mungkin terjadi adalah karena terlibat dalam kasus pidana sehingga mengakibatkan statusnya sebagai terpidana. Ketika seorang kreditur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, jaminan yang diberikan biasanya harus

⁹ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 102

¹⁰ *Ibid.*

dilelang untuk menutupi utang tersebut kepada kreditur. Namun dalam situasi ini, status terpidana membuat kreditur tidak bisa menjual jaminannya secara langsung karena berada dalam tahanan, sehingga diperlukan akta kuasa yang diberikan kepada lembaga keuangan untuk mewakili beliau dalam melakukan jual beli terhadap jaminan tersebut. Akta kuasa ini memungkinkan lembaga keuangan untuk bertindak atas nama kreditur dalam proses jual beli jaminan tersebut.

Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹¹ Berdasarkan Pasal 1793 KUHPerdota, kuasa dapat diberikan dan diterima melalui: (1) Akta umum; (2) Tulisan dibawah tangan; (3) Sepucuk surat; (4) Lisan; (5) Secara diam-diam.¹² Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dimana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa pada umumnya dapat dilakukan secara umum dan khusus. Secara umum yaitu meliputi seluruh kepentingan si pemberi kuasa, dimana si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, sedangkan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih.¹³ Salah satu pemberian kuasa adalah kuasa untuk menjual yang merupakan salah satu bentuk kuasa yang sering dijumpai di masyarakat.¹⁴

¹¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Kitab. *Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 1996), Pasal. 1792

¹² P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 319

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Ghina Rezki Putri, "Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Pengikat Perjanjian Hutang Piutang", *Jurnal Indonesia Notary*, Vol. 47, No. 1, hal. 157

Pengaturan mengenai pemberian kuasa secara umum dan khusus ini dapat ditemukan dalam Pasal 1795 dan 1796 KUHPerdara dimana sebenarnya dalam pasal tersebut mengandung pembatasan dalam pemberian kuasa. Pembatasan dalam pemberian kuasa tidak hanya terdapat dalam kedua pasal diatas tetapi terdapat juga dalam Pasal 1813 KUHPerdara mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa, dimana berakhirnya pemberian kuasa tersebut apabila pemberi kuasa menarik kembali kuasanya, meninggal dunia, dibawah pengampuan serta dalam keadaan pailit.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UUJN”), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UUJN-P”) seta Kode Etik Notaris. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN-P, Notaris memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum pada akta yang akan dibuatnya. Penyuluhan hukum yang dimaksud adalah dimana Notaris memberikan penjelasan-penjelasan kepada pihak-pihak yang terkait sehubungan dengan pembuatan akta yang sempurna. Penyuluhan hukum bertujuan untuk memberikan pemahaman yang jelas kepada para pihak mengenai keadaan hukum, kedudukan hukum mereka, serta isi dan konsekuensi dari akta yang akan ditandatangani. Kewenangan Notaris lainnya yang tidak kalah penting adalah, Notaris diwajibkan untuk bersikap netral atau dengan kata lain tidak berpihak kepada pihak manapun dalam menjalankan jabatannya. Notaris merupakan pejabat umum yang memegang peranan penting dalam proses pembuatan akta. Apabila Notaris gagal dalam melaksanakan kewenangannya dengan baik, maka dapat mengakibatkan cacat yuridis pada akta, merugikan pihak terkait, dan menurunkan

kekuatan pembuktian dari akta tersebut. Oleh karena itu, penting bagi Notaris untuk menjalankan kewenangannya dengan penuh tanggung jawab.

Walaupun memiliki konsekuensi yang signifikan, dalam praktiknya tak sedikit Notaris yang seringkali tidak melakukan kewenangan-kewenangan sebagaimana mestinya seperti yang telah diatur dalam UUJN. Akta otentik yang dibuat Notaris pada umumnya memiliki bukti kekuatan sempurna seperti yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang berarti bahwa akta tersebut harus mengandung kebenaran absolut yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Banyak sekali Notaris yang bersikap acuh tak acuh dalam menjalankan tugasnya sehingga dapat menimbulkan berbagai permasalahan dalam keabsahan akta yang mereka buat di kemudian hari. Notaris cenderung berpikir bahwa mereka hanya mengikuti dan menuangkan keinginan dari para pihak ke dalam akta saja guna keuntungan materil dan tidak memikirkan kedepannya yang dimana Notaris tidak berpikir bahwa mereka pun akan ikut terseret ke dalam sengketa apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Berdasarkan Pasal 84 UUJN, kemungkinan yang dapat terjadi terhadap Notaris yang turut serta dalam sengketa yaitu peringatan/teguran serta yang paling terburuk adalah pemberhentian.

Salah satu contoh kasus terkait keabsahan akta Notaris yang dibuat dengan penyalahgunaan keadaan terhadap seorang terpidana adalah yakni kasus dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 805 PK/Pdt/2020. Kasus ini bermula ketika Abdul Samad (Penggugat) yang meminjam uang sebesar Rp180.000.000 dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan miliknya. Selanjutnya, istri dari Penggugat (Turut Tergugat I) meminjam tambahan uang sebesar Rp150.000.000 dengan menggunakan tanah dan

bangunan yang sama sebagai agunan. Namun, dikarenakan satu dan lain hal, Abdul Samad (Penggugat) mengalami kesulitan dalam membayar kembali pinjaman tersebut sehingga mengakibatkan keterlambatan dalam pembayaran pinjamannya.

Setelah tiga bulan menunggak, PT. PNM (Tergugat I) memberi tahu kepada Abdul Samad (Penggugat) bahwa ada pembeli (Turut Tergugat II) yang tertarik untuk membeli agunan tersebut seharga Rp1.500.000.000. Dengan keadaan yang genting, Abdul Samad (Penggugat) yang sedang berada di dalam tahanan dan terdesak waktu didatangi oleh PT. PNM (Tergugat I) untuk menandatangani dokumen yang tidak sepenuhnya beliau pahami yang ternyata diketahui merupakan surat kuasa untuk menjual tanah dan bangunan yang beliau jaminkan tersebut. Tanah dan bangunan yang dijadikan agunan tersebut kemudian dijual kepada Burhanuddin (Turut Tergugat II) dengan harga Rp300.000.000 yang dimana jauh di bawah nilai pasar tanpa persetujuan penuh dari Abdul Samad (Penggugat). Selanjutnya, Abdul Samad (Penggugat) berpendapat bahwa penjualan ini dilakukan secara tidak sah karena terjadi tanpa pemberitahuan terhadap dirinya dan dibawah nilai tanah dan bangunan yang diperkirakan sebesar Rp1.500.000.000.

Selain itu, Abdul Samad (Penggugat) tidak menerima salinan surat kuasa penjualan dan mengklaim bahwa akta Notaris tersebut secara keliru menyatakan kehadirannya, padahal Notaris tidak hadir pada saat penandatanganan dalam rumah tahanan. Abdul Samad (Penggugat) pun mengajukan gugatan setelah beliau menyelesaikan kewajibannya dan berstatus bebas terhadap para tergugat yakni PT. PNM (Tergugat I), Notaris Pang Andreas Pangestu, S.H., M.Kn. (Tergugat II), dan Burhanuddin (Turut Tergugat II) yang diduga bersekongkol untuk mengambil haknya

atas tanah dan bangunan tersebut. Beliau menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp1.500.000.000 dan imateriil sebesar Rp1.000.000.000, serta denda harian untuk setiap ketidakpatuhan terhadap putusan pengadilan.

Dilihat dari kasus yang sudah dipaparkan di atas, dewasa ini banyak sekali terjadi permasalahan hukum terkait keabsahan Akta Notaris yang dimana salah satu pihaknya merupakan terpidana dan terjadi penyalahgunaan keadaan kepada beliau tersebut. Permasalahannya dapat dilihat terkait keabsahan dari Akta Notaris yang akan digugat beberapa tahun kemudian oleh seorang terpidana apakah akan tetap sah atau menjadi batal. Dalam keadaan seperti ini, yang harus diuji adalah apakah yang benar-benar yang menyalahgunakan keadaan adalah terpidana atau pihak-pihak lain yang membuat surat kuasa tersebut guna keuntungan materiil pribadi mereka sendiri. Oleh karena itu, ada kemungkinan muncul permasalahan hukum dari Akta Notaris yang diterbitkan oleh Notaris yang tidak sesuai serta bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap Akta Notaris tersebut.

Urgensi Penulis melakukan penelitian ini adalah agar kejadian seperti ini tidak akan terjadi lagi ke depannya, serta orang-orang menjadi lebih waspada terhadap peristiwa penyalahgunaan keadaan. Apabila penelitian ini tidak dilakukan, maka dampaknya akan banyak pihak-pihak yang dirugikan baik dari segi pembeli maupun dari segi penjual. Jika memang Akta Notaris (Akta Jual Beli) tersebut dibatalkan, maka dari sisi Pembeli akan mengalami kerugian materiil padahal beliau sudah menyelesaikan tanggung jawab pembayaran atas jual beli tersebut. Sedangkan dari sisi Penjual yang merupakan seorang terpidana sangat besar celahnya untuk terjadi penyalahgunaan keadaan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Oleh karena

itu, penelitian ini berguna untuk mengisi kekosongan hukum serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terkait. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka Penulis memutuskan untuk melakukan penelitian dengan judul “Keabsahan Akta Notaris yang dibuat dengan Penyalahgunaan Keadaan terhadap Terpidana”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat ditarik beberapa rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan akta Notaris dalam hal penghadap adalah terpidana?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris serta akibat hukum dari akta Notaris dalam hal penghadap adalah terpidana? (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 805-PK/Pdt/2021)

1.3 Tujuan Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk memecahkan persoalan hukum yang berkaitan dengan keabsahan akta Notaris yang dibuat dalam hal penghadap adalah terpidana.
2. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan pengembangan ilmu hukum ke depan dengan menganalisis tanggung jawab Notaris dan akibat hukum dari akta Notaris yang dibuat sehingga dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap penerapan hukum notariat serta dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terkait.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik dari segi teoritis dan praktis, serta dapat memberi manfaat baik bagi Penulis pribadi dan pihak-pihak yang terkait. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai tanggung jawab Notaris serta keabsahan dan akibat hukum dari akta Notaris yang dibuat dalam hal penghadap adalah terpidana, dan juga diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Akademisi dan Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai bahan acuan atau sumber referensi bagi akademisi serta masyarakat pada umumnya yang tertarik untuk mengetahui lebih mendalam serta yang hendak melakukan penelitian lebih lanjut mengenai keabsahan akta Notaris yang dibuat dalam hal penghadap adalah terpidana. Dengan demikian, permasalahan yang timbul dari penyalahgunaan keadaan terhadap terpidana dapat dihindari.

b. Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi praktisi hukum guna mengenal keabsahan dan akibat hukum terhadap akta Notaris yang dibuat dalam hal penghadap adalah terpidana sehingga terjamin perlindungan dan kepastian hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian yang dilakukan oleh Penulis dengan judul “**Keabsahan Akta Notaris yang dibuat dalam hal Penghadap adalah Terpidana**” dilakukan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori menguraikan mengenai teori-teori hukum yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini. Tinjauan konseptual menguraikan konsep-konsep yang menjadi dasar pemikiran yang digunakan pada analisis rumusan masalah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai metode penelitian yang terdiri atas jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data yang digunakan Penulis dalam penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai hasil penelitian dan analisis dari hal-hal yang telah diuraikan dalam rumusan masalah yang ada, yakni i) hasil penelitian Penulis melalui putusan pengadilan dan

wawancara yang dilakukan terhadap pihak yang terkait seperti Notaris, ii) keabsahan akta Notaris yang dibuat dalam hal penghadap adalah terpidana berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia; dan iii) tanggung jawab Notaris serta akibat hukum dari akta Notaris yang dibuat dalam hal penghadap adalah terpidana (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 805 PK/PDT/2020).

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai kesimpulan dari hasil penelitian serta saran dari hasil analisis yang telah dilakukan untuk menjawab rumusan masalah yang telah diuraikan.

