

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata dan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)¹. Namun, dalam praktiknya, tidak semua akta yang dibuat oleh notaris terbebas dari permasalahan hukum. Salah satu persoalan yang sering muncul adalah cacat kehendak (*vitiating factors*), yang meliputi kekhilafan (*error*), paksaan (*duress*), dan penipuan (*fraud*).

Dalam konteks perjanjian kredit, akta notaris sering kali menjadi alat bukti utama yang menentukan keabsahan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Namun, jika salah satu pihak menandatangani akta di bawah tekanan, kesalahan persepsi, atau manipulasi informasi, maka akta tersebut berpotensi dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum².

Secara teoretis, asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPperdata) mensyaratkan bahwa perjanjian sah apabila dibuat secara sukarela, tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Ketika cacat kehendak terjadi, maka kesepakatan menjadi

¹ Setiadewi, K., & Wijaya, I. M. H. (2020). Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(1), 126-134.

² Chastra, D. F. (2021). Kepastian Hukum Cyber Notary Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Indonesian Notary*, 3(2), 17.

tidak sempurna. Akibatnya, akta autentik yang semula memiliki kekuatan hukum penuh dapat turun derajat menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum.

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi salah satu instrumen penting dalam menjaga kepastian hukum di bidang perdata, termasuk dalam perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur³.

Namun demikian, dalam praktiknya, tidak semua akta yang dibuat oleh notaris benar-benar mencerminkan kehendak bebas dan murni dari para pihak yang menandatangani. Seringkali muncul persoalan hukum berupa cacat kehendak (*vitiating factors*), yaitu keadaan di mana persetujuan yang diberikan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tidak berasal dari kehendak yang bebas karena adanya unsur kekhilafan (*error*), paksaan (*duress*), atau penipuan (*fraud*).

Keadaan ini menimbulkan permasalahan serius dalam hukum kenotariatan karena unsur kehendak merupakan syarat sah perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPertanahan. Jika salah satu pihak memberikan persetujuan karena paksaan atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Dengan demikian,

³ Adolf, J. J., & Handoko, W. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan. *Notarius*, 13(1), 181-192.

akta autentik yang semula memiliki kekuatan hukum penuh dapat kehilangan sifat keautentikannya dan turun derajat menjadi akta di bawah tangan.

Perjanjian kredit sebagai salah satu bentuk hubungan hukum keperdataan yang lazim dituangkan dalam akta autentik notaris, karena perjanjian tersebut menyangkut kewajiban pembayaran dan jaminan pelunasan. Dalam praktik perbankan, akta kredit seringkali dijadikan dasar hukum bagi pelaksanaan perjanjian pinjaman, perjanjian jaminan fidusia, maupun hak tanggungan atas aset debitor.

Kedudukan notaris dalam hal ini sangat strategis, karena ia berfungsi sebagai pihak yang memastikan bahwa setiap pernyataan para pihak benar-benar sesuai dengan kehendak mereka. UUJN memberikan kewajiban bagi notaris untuk bertindak jujur, saksama, tidak berpihak, dan menjaga kerahasiaan (Pasal 16 ayat (1)). Selain itu, Pasal 44 UUJN mewajibkan notaris untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada penghadap sebelum penandatanganan dilakukan⁴.

Namun, dalam praktiknya, beberapa perjanjian kredit dibuat dalam kondisi tidak seimbang. Pihak debitor yang lemah secara ekonomi atau pendidikan sering kali berada dalam posisi tidak sejajar (*inequality of bargaining power*) dengan pihak kreditur yang memiliki posisi dominan. Ketidakseimbangan ini berpotensi menimbulkan cacat kehendak, karena debitor menandatangani akta bukan karena kehendak bebas, melainkan karena terpaksa atau tidak memahami substansi perjanjian.

⁴ Ningsih, D. A., Ginting, B., Suprayitno, S., & Nasution, F. A. (2022). Implementasi Fungsi Pejabat Publik yang Dapat Diemban Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya Sebagai Pejabat Umum. *Jurnal Notarius*, 1(2).

Secara teoritis, konsep cacat kehendak (*vitiating factors*) diambil dari doktrin hukum perdata klasik yang mengajarkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat utama sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: (1) kesepakatan, (2) kecakapan, (3) objek tertentu, dan (4) sebab yang halal. Dari keempat syarat tersebut, unsur kesepakatan menjadi syarat subjektif yang sangat fundamental⁵.

Apabila kesepakatan diperoleh krena adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan, maka kesepakatan tersebut cacat secara hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Akibatnya, perjanjian tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

- Kekhilafan (*error*) terjadi apabila seseorang salah memahami hal-hal pokok dalam perjanjian.
- Paksaan (*duress*) terjadi bila seseorang dipaksa secara fisik atau psikologis untuk menandatangani akta.
- Penipuan (*fraud*) terjadi bila seseorang memberikan persetujuan karena tipu muslihat atau kebohongan pihak lain.

Dengan demikian, cacat kehendak menimbulkan akibat hukum yang serius, karena secara yuridis menghapus validitas unsur kesepakatan. Dalam konteks akta notaris, hal ini dapat mengarah pada pembatalan akta dan pertanggungjawaban profesional terhadap notaris.

⁵ Sihombing, I. D. R., & SH, M. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Prenada Media.