

Keabsahan Tanda Tangan Narapidana Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Hanin Alya' Labibah^a

Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bojonegoro
haninalya8@gmail.com

Arum Ayu Lestari^b

Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nahdlatul Ulama Blitar
Arumayu4@gmail.com

ABSTRAK

Subjek hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum ataupun membuat perjanjian adalah orang-orang yang telah dewasa serta orang yang tidak dalam pengampunan dapat melakukan perbuatan hukum, terdapat permasalahan ketika yang melakukan penandatanganan tersebut salah satu pihaknya merupakan seorang narapidana. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tanda tangan narapidana dalam akta jual beli sah atau tidak menurut hukum perdata, serta dalam hal akta jual beli yang ditandatangani oleh narapidana memiliki kekuatan hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tanda tangan narapidana dalam akta jual beli sah menurut hukum perdata sesuai dengan Pasal 3 KUHPerdata yaitu tiada suatu hukuman pun mengakibatkan kematian perdata, atau kehilangan segala hak kewarganegaraan, sehingga narapidana tidak ada suatu perbuatan hukum yang dapat menghilangkan hak keperdataannya termasuk penandatanganan akta jual beli. Dalam hal kekuatan hukum akta jual beli yang ditandatangani oleh narapidana tersebut memenuhi unsur menyalahi keadaan/penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah.

Kata Kunci: Akta Jual Beli; Narapidana; Tanda Tangan.

ABSTRACT

*Legal subjects who are capable of performing legal acts or making agreements are people who have grown up and people who are not in custody can perform legal acts, there is a problem when one of the signatories is a prisoner. The purpose of this study is to find out the prisoner's signature in the sale and purchase deed is valid or not according to civil law, as well as in the case that the sale and purchase deed signed by the prisoner has legal force or has no legal force. This type of research is normative legal research with a conceptual approach and a statutory approach. From this research, it can be concluded that the prisoner's signature in the sale and purchase deed is valid according to civil law in accordance with Article 3 of the Civil Code, namely that no punishment results in civil death, or loss of all citizenship rights, so that the prisoner has no legal action that can eliminate his civil rights including the signing of the sale and purchase deed. In the event that the legal force of the sale and purchase deed signed by the prisoner meets the element of misappropriation (*misbruik van omstandigheden*), then the sale and purchase deed is declared invalid.*

Keywords: Deed of sale and purchase; Prisoner's; Signature.

PENDAHULUAN

Abad ke 17 (tujuh belas) merupakan suatu permulaan Dimana Lembaga Notaris pertama kali ke Indonesia dengan ditandainya *Verenigde Oost Indische Compagnie* (VOC) ke Indonesia (Anand, 2018). Gubernur Jendral di Jacatra (Jakarta sekarang) antara tahun 1671 sampai 1629 yang menjadi Gubernur yaitu Jan Pieterszoon Coen, dengan adanya keperluan penduduk dan pedagang di Jakarta dengan beranggapan bahwa seorang notaris perlu untuk diangkat atau sering disebut dengan *Notarium Publicum*, sejak tanggal 27 Agustus 1620. Notaris pada masa itu memiliki beberapa tugas, diantaranya yakni melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat dibawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta-akta lainnya (Wahyudiono, 2021).

Dengan merdekanya Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, maka berdasarkan asas konkordasi notaris di Indonesia diberlakukan, yang mana berarti semua Peraturan, Lembaga, serta institusi wajib dilakukan pengkonversian ataupun dilanjutkan apabila tidak bertentangan dengan Pancasila, sebagaimana telah diatur dalam Bab Aturan Peralihan Pasal I dan Pasal II UUD 1945 bahwa “Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar ini”. Pasal II “Semua Lembaga Negara yang ada masih tetap berfungsi sepanjang untuk melaksanakan ketentuan Undang-undang Dasar ini dan belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini”. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tersebut. Sebagai pejabat umum maka notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara dan diberi wewenang berdasarkan Undang-undang untuk melayani masyarakat dalam bidang tertentu. Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, Pejabat Umum itu seharusnya diangkat oleh Kepala Negara dan Bukan oleh Menteri (Philipus M. Hadjon, 1996).

Notaris sebagai pelayan masyarakat, mempunyai tugas yakni melayani kebutuhan masyarakat dalam ruang lingkup perdata, misalnya dalam pembuatan akta otentik. Hal tersebut selaras dengan apa yang telah diamanahkan oleh Undang-undang yakni berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU 2/2014). Menegaskan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Salah satu akta otentik yakni akta jual beli.

Sebelum menerima akta jual beli maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhi sebagai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut. berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yakni :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Salah satu aspek penting syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan, seseorang yang melakukan tindakan hukum misalnya saja membuat suatu perjanjian maka hal tersebut dikatakan cakap hukum. Seseorang dikatakan tidak cakap melakukan tindakan hukum apabila orang tersebut dinyatakan tidak cakap oleh Undang-Undang dalam melakukan perbuatan hukum. Dalam KUHPerdara seseorang dinyatakan cakap dalam hal melakukan perbuatan hukum tidak disebutkan. Terdapat beberapa hal terkait subjek hukum dalam hal membuat suatu perjanjian akan tetapi tidak cakap, yaitu sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara:

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.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka aturan nomor 3 (tiga) telah dihapus. Apabila kita mencermati Pasal 1330 KUHPerdara maka dapat disimpulkan bahwa orang-orang yang sudah dewasa serta orang yang tidak dalam pengampuan maka dapat dikatakan subjek hukum yang cakap dalam hal pembuatan perjanjian ataupun perbuatan hukum (N Hikmah, 2015). Berdasarkan apa yang dipaparkan diatas terdapat sebuah permasalahan di sosial masyarakat, ketika yang melakukan penandatanganan tersebut salah satu pihaknya merupakan seorang narapidana. Maka apakah akta tersebut dapat dihukumi sah yang mana sudah diketahui bersama bahwa narapidana tidak dapat secara bebas melakukan segala sesuatu dikarenakan kejahatan yang telah dilakukannya. Oleh karena itu peneliti dalam penelitian ini mengangkat 2 (dua) permasalahan hukum yang akan dibahas lebih lanjut, sesuai dengan informasi serta penelusuran kepustakaan yang peneliti lakukan menunjukkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian atau artikel ilmiah lainnya yang berjudul "Batalnya Akta Notaril Yang Ditandatangani Terpidana Penjara Perspektif Ajaran Penyalahgunaan Keadaan", dengan rumusan masalah bagaimana kekuatan hukum akta notaril yang Dimana salah satu pihak terpidana penjara dalam putusan kasus Nomor: 06/PDT.G/2018/PN.BLN dikaitkan dengan ajaran penyalahgunaan keadaan, dengan hasil penelitian sebuah ajaran penyalahgunaan keadaan bisa membatalkan sebuah

akta, akta notaris yang ditandatangani seorang terpidana penjara bisa berpotensi untuk bisa dilakukan pembatalan karena berpotensi mengandung unsur cacat kehendak penyalahgunaan keadaan, maka akta tersebut bisa dimintakan pembatalan sehingga berpengaruh terhadap kekuatan hukum akta tersebut dimata hukum menjadi lemah (Putri, 2022). Sedangkan pada penelitian ini lebih menitikberatkan permasalahan terkait dengan tanda tangan narapidana dalam akta jual beli sah atau tidak menurut hukum perdata, serta dalam hal akta jual beli yang ditandatangani oleh narapidana memiliki kekuatan hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian hukum yang penulis gunakan yaitu penelitian hukum normatif, dengan metode penelitian hukum untuk mencari pemecahan terhadap isu hukum serta permasalahannya. Penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum untuk menjawab beberapa isu hukum yang telah dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2005). Menurut Peter Mahmud Marzuki terdapat beberapa pendekatan dalam hal penelitian yaitu pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Berdasarkan 4 (empat) pendekatan tersebut, maka penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) merupakan hal untuk menelaah seluruh peraturan atau ketentuan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani (Mahmud Marzuki, 2008). Pendekatan konseptual (*Conceptual approach*) merupakan pendekatan yang menggunakan beberapa pandangan serta beberapa konsep dari para ahli serta doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum sebagai dasar bagi penelitian ini guna membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang sedang diteliti.

Metode pengumpulan bahan hukum diawali dengan melalui studi kepustakaan, yang mana diawali dengan inventarisasi semua bahan yang terkait dengan permasalahan dalam tulisan ini, selanjutnya dilakukan klasifikasi bahan hukum yang terkait, guna untuk menyusun bahan-bahan hukum tersebut dengan sistematis agar memudahkan untuk dipelajari serta dibacanya. Analisa hukum dilakukan dengan metode deduktif, yaitu dengan menganalisis sumber bahan hukum seperti perundang-undangan nasional. Hasil Analisa tersebut kemudian ditarik suatu inti yang merupakan kesimpulan bersifat umum, dari kesimpulan tersebut kemudian digunakan untuk menyelesaikan isu hukum penulisan ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Jual Beli yang Ditandatangani oleh Narapidana

Pada dasarnya jual beli merupakan serta termasuk perjanjian yang telah diatur dalam KUHPerdota atau sering disebut dengan perjanjian bernama (*nominaat*) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUH Perdata. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdota bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana terdapat satu pihak mengikatkan dirinya dengan menyerahkan kebendaannya, serta pihak yang satunya membayar harga yang telah disepakati bersama (Gaol, 2020). Jual Beli merupakan suatu proses perpindahan antara hak kepemilikan dapat berupa barang atau harta kepada pihak lainnya melalui uang sebagai alat tukar, dengan adanya kegiatan jual beli pada sektor ekonomi serta komersial maka akan dianggap signifikan karena hal tersebut akan berdampak positif bagi konsumen, dengan jual beli dapat juga diartikan sebagai transaksi tukar menukar selain mendapat kemudahan serta kenikmatan (Miftahul et al., 2023).

Jual Beli yang telah diatur dalam KUHPerdota pada intinya bersifat *obligatoir* yang mempunyai arti bahwa dengan perjanjian jual beli baru maka akan terjadi hak dan kewajiban yang saling timbal balik antara para pihak, atau dengan kata lain bahwa belum terjadi pemindahan hak milik, hak milik akan berpindah apabila telah terjadi penyerahan atau *leverage*. Dalam Hukum Perdata terdapat 2 (dua) bagian yang terpisahkan satu dengan lainnya yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak, sehingga meskipun yang pertama telah selesai yaitu perjanjian jual belinya dengan akta notarisnya, akan tetapi apabila hal kedua yaitu penyerahan haknya belum dilakukan maka status tanah tersebut akan masih tetap hak milik pihak pertama atau penjual.

Dalam jual beli terdapat beberapa asas antara lain terang dan tunai, yang berarti transaksi dilakukan dihadapan otoritas publik yang telah berwenang serta dibayarkan secara tunai. Sebelum dilakukan jual beli maka para pihak baik itu penjual ataupun pembeli wajib memastikan bahwa obyek tersebut tidak dalam sengketa, apabila obyek dalam keadaan sengketa maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) wajib menolak melaksanakan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Perlu diketahui bersama bahwa yang dimaksud dengan akta jual beli adalah suatu dokumen hukum yang telah dibuat oleh Pejabat Pembua Akta Tanah dengan Tujuan mengalihkan hak milik atas tanah maupun bangunan, serta telah memuat hak dan kewajiban para pihak yang mana pihak penjual wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli, sedangkan pembeli wajib membayar sejumlah uang serta menerima ha katas tanah tersebut (Fitri & etc, 2023).

Dalam hal apabila ingin diketahui legalitas kuasa dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang merupakan dasar dari pembuatan akta jual beli serta mengetahui konsekuensi hukum dari penggunaan kuasa, maka hal yang perlu diketahui yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama sebagai calon penjual dan serta pihak

kedua sebagai calon pembeli atas tanah maupun bangunan sebagai tanda pengikatan awal sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT. Dalam hal para pihak membuat PPJB karena terdapat beberapa syarat atau keadaan yang wajib dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para pihak sebelum dibuatnya AJB di hadapan PPAT. Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa suatu PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang mana sebagai bukti pengalihan hak atas tanah/ bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, maka jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dihadapan PPAT yang telah mempunyai kewenangan dalam hal pembuatan akta, dengan begitu apabila proses jual beli telah terlaksana dihadapan PPAT dengan syarat proses jual beli dilakukan secara terang atau tidak sembunyi-bersembunyi telah terpenuhi, maka selanjutnya AJB tersebut wajib ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi serta notaris sebagaimana telah diatur dalam Pasal 44 UU 2/2014, dengan adanya tanda tangan pada AJB telah membuktikan bahwa telah benar terjadi suatu perbuatan hukum yaitu pemindahan hak untuk selamanya dari penjual kepada pembeli dengan harga yang telah disepakati bersama.

Pembubuhan tanda tangan pada AJB oleh para pihak, baik itu narapidana atau tidak maka dalam hal ini wajib dilakukan. Terkial dengan hak tahanan telah diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 68 Kitab Hukum Acara Pidana (selanjutnya disebut KUHAP) yang mana hak tersangka ataupun terdakwa wajib dipenuhi selama hal tersebut berkaitan dengan proses penyidikan serta pemeriksaan sidang pengadilan.

Pada dasarnya narapidana mempunyai beberapa hak yang mana telah diatur dalam KUHAP, maka dalam hal ini apabila seseorang dalam masa tahanan atau narapidana tidak akan menyebabkan hilangnya atau dirampas haknya dalam melakukan segala perbuatan hukum. Sama halnya dengan akta notaris yang pembubuhan tanda tangan salah satu pihak adalah narapidana, maka akta tersebut tidak akan batal demi hukum apabila asas kebebasan berkontrak telah dipenuhi para pihak. Dalam hal beberapa hal tidak terpenuhi salah satunya syarat objektif, ketidakcakapan absolut, ketidakcakapan relative, ketidakcakapan bertindak, akta tersebut bertentangan dengan UU, bertentangan dengan ketertiban umum dan asusila, akta tersebut cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan serta wanprestasi, dll maka akta notaris tersebut menjadi batal. Pada dasarnya terdapat beberapa macam implikasi hukum dalam hal kebatalan dan pembatalan akta baik itu dilakukan notaris maupun pihak itu sendiri berdasarkan UU 2/2014. Pertama Akta notaris dapat dibatalkan, bahwa yang dimaksud dengan dapat dibatalkn yaitu sanksi perbuatan hukum yang mana mengandung cacat yuridis atau penyebab kebatalan atau dengan kata lain syarat-syarat para pihak tidak terpenuhi baik itu syarat subjektif maupun syarat obyektif yang meliputi kecakapan dan kesepakatan, maka dalam hal ini akta tersebut dapat dibatalkan atas permintaan

orang tertentu (Maxellia, 2014). Mengikatnya akta notaris terhadap para pihak apabila belum terdapat suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan menyatakan bahwa akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat, meskipun akta tersebut telah mulai diberlakukan pembatalan didalamnya.

Kedua, Akta notaris menjadi batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya unsur objektif dalam suatu perjanjian. Maksud dari batal demi hukum yaitu suatu sanksi perdata bagi perbuatan hukum yang terdapat cacat yuridis sehingga menjadi penyebab batalnya akta tersebut. Dalam hal melanggar ketentuan UU 2/2014, maka terdapat beberapa hal pelanggaran yang menyebabkan akta notaris baik itu akta jual beli atau akta lainnya menjadi batal demi hukum antara lain (Maxellia, 2014):

1. bahwa tidak dibuatnya daftar wasiat serta tidak dikirimkan laporan dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i dan huruf j;
2. bahwa tidak mempunyai cap/stemple pada notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf l;
3. bahwa setelah akta dibacakan, maka pembubuhan tanda tangan akta notaris disegerakan, Pasal 44 ayat (1);
4. bahwa dilarang merubah isi akta, Pasal 48 ayat (1);
5. bahwa pencoretan pada akta dilakukan sedemikian rupa, Pasal 50 ayat (1)

Ketiga, Akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, bahwa dalam hal ini dijelaskan dalam pasal 1869 KUHPperdata yaitu terkait dengan pembatasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka harus terpenuhi beberapa ketentuan karena:

- 1) pejabat umum yang bersangkutan tidak mempunyai kewenangan, atau
- 2) pejabat umum yang bersangkutan tidak dimiliki, atau
- 3) bentuknya dalam akta terdapat kecacatan, meskipun begitu akta tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dengan syarat akta tersebut telah di tanda tangani oleh para pihak.

Dalam hal terdapat beberapa pelanggaran yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8), Pasal 41 merujuk Pasal 39 dan Pasal 40, serta pelanggaran pada Pasal 52. Kemudian dilanggar oleh notaris maka akta tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Oleh karena itu apabila suatu akta notaris yang telah mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan apabila telah dicantumkan di dalam pasal dan apabila tidak dicantumkan di dalam pasal, serta akta tersebut mulai berlaku apabila tidak terdapat putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap, dengan begitu akta tersebut tetap sah serta tetap mengikat para pihak bagi yang membuatnya.

Keempat, Akta notaris dibatalkan para pihak sendiri, bahwa para pihak yang bersangkutan berkehendak akta tersebut tidak mengikat lagi serta tidak berlaku, meskipun dalam akta tersebut tidak

terdapat kesalahan materil maupun formil. Dalam hal membatalkan akta maka caranya para pihak cukup dating menghadap notaris untuk dilakukan pembatalan akta tersebut, berlakunya pembatalan sejak terdapat tanggal pembatalan dengan segala akibat hukum sebelum dan sesudah dilakukan pembatalan. Selanjutnya yang kelima atau terakhir bahwa akta notaris dengan asas praduga sah, asas praduga sah merupakan akta yang dapat dibatalkan karena terdapat kecacatan yaitu dalam hal notaris tidak berwenang untuk melakukan pembuatan akta, asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta tersebut batal demi hukum atau tidak, karena pada dasarnya akta batal demi hukum dianggap sebagai akta yang tidak pernah dibuat (Maxellia, 2014).

Dalam Pasal 3 KUHPerdara bahwa tiada suatu hukuman pun mengakibatkan kematian perdata, atau kehilangan segala hak kewarganegaraan, jadi dapat disimpulkan bahwa seseorang tahanan atau narapidana tidak ada suatu perbuatan hukum yang dapat menghilangkan hak keperdataannya termasuk ditandatanganinya suatu akta jual beli.

Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Ditandatangani oleh Narapidana

Kesepakatan pada saat dibuatnya akta di dasari oleh beberapa asas atau prinsip yang istilah Bahasa Belanda sering disebut dengan "*beginself*" atau "*principle*" (Suprapti & Tarigan, 2021). Menurut salah satu ahli yang bernama Bellefroid menyampaikan pendapatnya tentang pengertian asas atau prinsip yakni sebuah norma dasar yang dijelaskan lebih rinci berasal dari hukum positif, dimana ilmu hukum menganggap hal tersebut tidal bermula dari peraturan-peraturan yang lebih umum. Oleh karena itu bisa disimpulkan bahwa asas hukum merupakan saripati dari hukum-hukum yang berlaku di dalam masyarakat tertentu.

Asas hukum bisa menjadi sebuah penghubung antara norma hukum yang mengubah sifat-sifatnya menjadi suatu bagian tatanan yang etis serta selaras dengan nilai- nilai kehidupan bermasyarakat. Penafsiran pada sebuah norma hukum yang didasarkan pada sebuah pertanyaan seperti halnya mengapa norma hukum harus diundangkan dapat ditelusuri/diruntut dari "*ratio leges*". Kemudian Satjipto Rahardjo memberikan pernyataan tambahan meskipun asas hukum bukan norma hukum tetapi pada dasarnya dalam tidak ada norma hukum yang mudah dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum terlebih dahulu/ asas-asas yang terkandung di dalamnya. Peraturan hukum dengan asas hukum memiliki perbedaan yakni berhubungan dengan penerapannya bahwa peraturan hukum yang kongkret/ nyata dapat diterapkan dengan secara langsung terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi sedangkan asas hukum penerapannya secara tidak langsung (Suprapti & Tarigan, 2021). Beberapa asas hukum yang dijadikan dasar didalam, diantaranya :

1. Asas *Pacta sunt servanda*
2. Asas Kesederajatan
3. Asas *Proivity of contract*

4. Asas Konsensualisme; dan
5. Asas Iktikad baik

Penelitian ini akan lebih membahas berkaitan dengan asas iktikad baik, dimana pada saat melakukan sebuah perjanjian harus didasari dengan asas itikad baik, iktikad baik tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yakni "Perjanjian atau Kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik (Zakiah, 2015). Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Subekti bahwa asas itikad baik (*good faith*) salah satu bagian penting di dalam hukum perjanjian (Subekti, 1996). Selanjutnya dia juga berpendapat bahwa perjanjian yang didasari dengan iktikad baik harus memperhatikan norma-norma seperti kepatutan dan kesusilaan. Itikad baik (*good faith*) memiliki pengertian yang di dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan yang diadakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik dapat diartikan sebagai berikut (Nasional, 1981):

1. Kejujuran pada saat pembuatan kontrak;
2. Pada tahapan pembuatan sangat ditekankan, ketika sebuah kontrak dibuat di hadapan pejabat, maka para pihak telah dianggap melakukan iktikad baik (walaupun terdapat pendapat yang tidak setuju terhadap pernyataan tersebut);
3. Kepatutan di dalam tahap pelaksanaan kontrak dapat dilihat berdasarkan suatu penilaian yang baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan dan mematuhi hal-hal apa saja yang telah dituangkan dan disepakati oleh kedua belah pihak di dalam kontrak tersebut, yang mempunyai tujuan mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Subekti berpendapat bahwa iktikad baik terbagi menjadi 2 macam asas yakni asas itikad baik subjektif dan asas itikad baik objektif. Itikad baik subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran. Kejujuran merupakan sikap yang harus ada dimasing-masing para pihak yang mengikatkan diri di dalam sebuah perjanjian tersebut. Sedangkan yang dimaksud itikad baik secara objektif adalah kepatutan. Kepatutan menjadi aspek penting didalam perjanjian karena didalamnya diatur berkenaan dengan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi yang sebelumnya telah didasari dengan iktikad baik. Pada iktikad baik objektif inilah yang digunakan dasar ketika terdapat sengketa di dalam sebuah perjanjian tersebut, dan yang berhak menilai apakah salah satu pihak telah melakukan perjanjian tersebut secara patut atau tidak adalah hakim (Subekti, 2009).

Salah satu sengketa yang terjadi didalam sebuah kesepakatan di dalam perjanjian dikenal dengan sebutan Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan menjadi salah satu alasan pembatalan suatu perjanjian. Pembatalan tersebut dilakukan oleh Hakim, yang mana Hakim mempunyai kewenangan dalam melihat ada tidaknya sebuah kebebasan para pihak pada saat menyatakan kehendaknya di dalam suatu perjanjian. Lemahnya suatu kesepakatan yang telah disepakati

oleh para pihak yang menimbulkan salah satu pihak yang lain berada dalam posisi lemah diakibatkan adanya perbuatan sewenang-wenang yang dilatarbelakangi oleh keadaan ataupun jabatan mendominasi oleh salah satu pihak yang lain sehingga berakibat pihak yang lemah tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui/ menyepakati perjanjian atau kesepakatan tersebut meskipun pada dasarnya perjanjian tersebut merugikan pihak yang lemah (Latifa, 2022). Sebuah Perjanjian (kontrak) yang dibuat di depan Notaris merupakan sebuah produk hukum yang direalisasikan dalam bentuk akta autentik yang memiliki substansi aturan-aturan yang harus dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya. Karena dapat di definisikan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak merupakan sebuah Undang-undang yang berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal inilah yang disebut sebagai fakta hukum (Latifa, 2022).

Akta notaris merupakan sebuah fakta hukum tentang perjumpaan dua atau lebih orang kehendak yang satu sama lain saling menghendaki terkait hak dan kewajiban yang dalam hukum perikatan sering disebut prestasi. Perealisasi dari adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban (prestasi), yang dibuat dihadapan notaris merupakan beberapa pilihan prestasi yang telah dikehendaki oleh penghadap/para penghadap dalam hal kaitannya dengan ingin berbuat sesuatu, ingin memberikan sesuatu atau bisa juga ingin tidak berbuat sesuatu. Maka pilihan-pilihan dari prestasi inilah yang nantinya diwujudkan dalam bentuk perjanjian.

Esensi dari sebuah perjanjian yaitu akibat adanya sebuah pilihan prestasi yang telah diinginkan oleh para pihak, misalnya saja dalam sebuah perjanjian salah satu pihak merupakan pemilik barang dan pihak lainnya sebagai pemilik uang. Maka dari peristiwa tersebut akan muncul sebuah pertemuan kehendak dari sebuah prestasi untuk melakukan sesuatu. Melakukan sesuatu disini maksudnya salah satu pihak yang memiliki barang berkewajiban untuk melepaskan barangnya demikian juga sebaliknya, pihak lainnya sebagai pemilik uang tersebut juga mempunyai kewajiban untuk melepaskan hak atas uangnya dengan sejumlah harga yang telah disepakati sebelumnya.

Perjumpaan atau pertemuan kehendak memiliki penafsiran bahwasanya perjumpaan tersebut terjadi diakibatkan karena kebetulan atau memang benar-benar merupakan suatu keadaan (realitas) seyogyanya memang terjadi dalam hubungan hukum dan menjadi sebuah fakta hukum dari adanya atau terlaksananya perjumpaan kehendak, yang nantinya produknya disebut "akta", baik dalam bentuk akta bawah tangan ataupun akta otentik, doktrin *misbruik van omstandigheden* menyandingkan sebuah fakta dan sebuah realitas. Akta merupakan fakta dan realitas (keadaan) yang mana telah terjadi hubungan hukum. Namun, oleh doktrin *misbruik van omstandigheden* akan menjadi hal yang berbeda apabila nantinya ditemukan unsur adanya keterikatan seseorang terhadap suatu realitas (keadaan) diluar kemampuan yang tidak diinginkannya atau dikehendakinya. Realitas ini oleh doktrin *misbruik van omstandigheden* disebut unsur "penyalahgunaan keadaan".

Penyalahgunaan keadaan tidak hanya berakibat dengan isi perjanjian, melainkan berkaitan juga dengan peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang telah terjadi pada waktu perjanjian tersebut lahir. Akibat tidak adanya sebuah kebebasan dalam hal menentukan kehendaknya di dalam sebuah kontrak. Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan keadaan-keadaan yang berperan pada saat kontrak berlangsung, misalnya menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi atau maksud kontrak menjadi tidak dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas. Penyakit sesungguhnya tidak terletak pada *causa* yang tidak dibolehkan, tetapi terletak pada cacat kehendak (Dunne & Burght, 1987).

Seseorang yang mempunyai posisi unggul dalam hal penawaran secara otomatis akan memberikan pengaruh terhadap kehendak pihak lain keunggulan posisi tawar akan dapat mendominasi dan bisa memberikan pengaruh terhadap kehendak pihak lainnya pada saat terjadinya sebuah kontrak. hal inilah yang menyebabkan pihak lain berada dalam posisi terpaksa atau keadaan tidak menguntungkan karena pihak lain akan dibuat dalam kondisi membutuhkan dan terpaksa dalam mengadakan kontrak tersebut atau dibuat dalam kondisi pihak yang lain tidak ada alternatif untuk membuat kontrak dengan orang lain (Arifin, 2017). Yang mana dalam ajaran penyalahgunaan keadaan pada waktu menutup atau membuat perjanjian, salah satu pihak ada pada keadaan yang terjepit atau terdesak, dikarenakan (Putri, 2022).

1. Ekonomi yang berada diposisi bawah seperti terhimpit utang maka kondisi tersebut sehingga dapat menekan kehendak tidak bebas;
2. Hubungan kerja antara atasan dan bawahannya, hal ini menyebabkan keunggulan ekonomis pada salah satu pihak dan kerendahan ekonomis pada pihak lainnya sehingga akan menyebabkan pihak yang lemah memiliki kehendak tidak bebas;
3. Kondisi lain yang mempunyai sifat dominan, seperti salah satu pihak lebih pandai atau berpendidikan, lebih kaya.

Kondisi yang memiliki posisi tidak seimbang dapat berakibat terjadinya sebuah kesepakatan yang timpang, yang nantinya akan menyebabkan atau melahirkan sebuah kesepakatan yang semu atau tidak riil. Hal ini dilatarbelakangi karena kesepakatan tersebut dibuat dengan keadaan terpaksa. Yang mana salah satu pihak dalam posisi yang lemah melakukan persetujuan dikarenakan agar keperluannya dapat terpenuhi. Memang dalam peristiwa tersebut dilindungi oleh asas kebebasan berkontrak serta memiliki kekuatan mengikat, tetapi pada kenyataannya kesepakatan yang disepakati tersebut tidak didasarkan pada kebebasan atau kehendak bebas tentunya kontrak tersebut dapat dibatalkan atas dasar penyalahgunaan keadaan. Maka dari peristiwa tersebut dapat ditarik sebuah Kesimpulan bahwasannya tidak terpenuhinya asas kebebasan berkontrak akan berakibat pada penyalahgunaan keadaan.

Diakuinya penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan kontrak, maka ia sekaligus berfungsi sebagai faktor pembatas terhadap praktik kebebasan dalam pembuatan kontrak (Putri, 2022).

Akta yang dibatalkan atas dasar atau alasan doktrin penyalahgunaan keadaan oleh hakim yang berdasarkan putusan pengadilan. Sebagai salah satu lembaga peradilan, pengadilan berdasarkan penyalur keadilan mempunyai kewajiban untuk memberikan putusan yang harus berpedoman terhadap nilai keadilan, kepastian hukum dan kepatutan bagi para pihak berperkara. Putusan pengadilan harus memuat beberapa alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim, seperti halnya :

- a) Pasal-pasal tertentu dalam perundang-undangan
- b) Hukum Kebiasaan
- c) Yurisprudensi
- d) Doktrin hukum

Sebagaimana telah dijelaskan di dalam pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, yang telah diubah dengan undang-undang Nomor 35 Tahun 1999, sekarang dalam pasal 25 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat beberapa alasan dan beberapa dasar putusan dan mencantumkan beberapa pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau, baik berdasarkan hukum tertulis, yurisprudensi, maupun doktrin hukum. Berdasarkan pasal 178 HIR ayat (1) HIR, hakim karena suatu jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupi segala suatu alasan hukum yang tidak diucapkan oleh para pihak berperkara.

Jadi ketika kesepakatan tersebut dibuat pada saat keadaan narapidana sedang berada dibawah (lemah), yang mana dengan kesepakatan tersebut satu-satunya yang dapat membantunya, misalnya untuk pembayaran denda terhadap tindak pidana yang telah dia lakukan, dengan harga yang disepakati tidak sesuai pasaran. Maka kesepakatan tersebut dapat dinyatakan penyalahgunaan keadaan, sehingga akta dari perjanjian yang telah dibuat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa tanda tangan narapidana dalam akta jual beli sah menurut hukum perdata sesuai dengan Pasal 3 KUHPerdata yaitu tiada suatu hukuman yang berakibat pada kematian perdata, ataupun hilangnya hak kewarganegaraan, sehingga narapidana tidak ada suatu perbuatan hukum yang dapat dihilangkan hak keperdataannya termasuk penandatanganan akta jual beli. Tetapi apabila penandatanganan akta jual beli yang dilakukan narapidana tersebut memenuhi unsur menyalahi keadaan/penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah.

Saran

Penulis memberikan saran bahwa dalam hal pelaksanaan perbuatan hukum terhadap narapidana harus mendapatkan pengawasan, misalnya dari orang-orang yang memiliki kewenangan seminimalmungkin RT/RW agar kenetralan atau keterbukaan kondisi dapat terjaga, serta dapat dengan jelas perbuatan hukum tersebut atas dasar paksaan atau secara sukarela, dengan demikian akan dapat memudahkan dalam menyelesaikan konflik baik secara non litigasi maupun litigasi. Peneliti berhadapan penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian dalam menyikapi permasalahan yang sedang terjadi yaitu terkait keabsahan tanda tangan narapidana dalam hal pembuatan akta jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Anand, G. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Arifin, M. (2017). *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*. Jurnal Notarium, 3(2).
- Dunne, V. J. M., & Burght, Gr. Van der. (1987). *Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan-Bagian III. terjemahan Sudikno Mertokusumo*. Proyek Hukum Perdata.
- Fitri, A., & etc. (2023). Keabsahana Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Dihadapan PPAT Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata. *Proceeding Of Conference On Law and Social Studies*. Madiun: Unipma.
- Gaol, S. L. (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan HaK atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. 11 (1).
- Latifa, M. (2022). *Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheiden*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mahmud Marzuki, peter. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mahmud Marzuki, P. (2008). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Maxellia, L. (2014). *Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Prespektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. *Privat Law*, 2(4).
- Miftahul, Patahuddin, K., Muaja, H. S., & Durin Turangan, D. (2023). *Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. *Lex Administratum*, 11 (1).
- N, H. (2015). *Analisis Terhadap Keragaman Batas Umur Anak Ditinjau Menurut Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri*. *Jurnal Ilmu Hukum*. 3(1).
- Nasional, B. P. H. (1981). *Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)*. Yogyakarta: Fakultas Universitas Gajah Mada. dalam Agus Yudha Hernoko. 2008. *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Philippus M. Hadjon. (1996). *Eksistensi dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Serta Figur Hukum Akta PPAT*. Makalah Ceramah Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya

-
- Putri, S. N. (2022). *Batalnya Akta Notaril yang Ditandatangani Terpidana Penjara Perspektif Ajaran Penyalahgunaan Keadaan*. Jurnal NoLaj. 1(3).
- Subekti. (1996). *Pokok-Pokok Hukum Perdata (XXVIII)*. Jakarta; Intermasa.
- Subekti. (2009). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suprpti, E., & Tarigan, A. E. (2021). *Itikad Baik Dalam Perjanjian Suatu Perspektif Hukum Dan Keadilan*. SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i. 8(1).
- Wahyudiono. (2021). *Religiositas Sains Pada Etika Notaris Dalam Menjalankan Jabatan*. Islamic Law Jurnal Siyasah, 6 (1).
- Zakiah. (2015). *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Lentera Kreasindo.