

Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Aprilia Wulandari

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
liawulann57@gmail.com

Key Word:

Agreement, defect of will, abuse of circumstances

Abstract

The mutual consent between the parties is an important condition in an agreement. However, in practice the said consent is not always given freely. There are several agreements made on the basis of coercion, threats, or ignorance of the parties, this results in the agreement being made indicating a defect of will. Defects in the agreement can occur due to elements of *dwang*, *dwaling*, *bedrog* or due to misuse of circumstances. An agreement in which there is an element of misuse of circumstances can potentially be sued in court when one of the parties files a lawsuit in court. This study uses normative research using a statutory approach and a conceptual approach. Legal materials obtained through case studies in court decisions and analyzed by legal interpretation methods. Based on the results of the research and discussion conducted, it was concluded that the abuse of circumstances in the agreement is included in the agreement which is flawed in will. Where the agreement is made in a state where one party is in a strong position to be able to suppress the weak party so that the position becomes unbalanced and can cause losses.

Kata-kata Kunci:

Perjanjian, cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan

Abstrak

Kesepakatan antara para pihak merupakan syarat penting dalam sebuah perjanjian. Namun, dalam praktiknya kesepakatan tersebut tidak selalu diberikan secara bebas. Ada beberapa perjanjian yang dibuat atas dasar keterpaksaan, ancaman, atau ketidaktahuan para pihak, hal tersebut berakibat pada perjanjian yang dibuat terindikasi adanya cacat kehendak. Kecacatan pada kesepakatan bisa terjadi karena adanya unsur *dwang*, *dwaling*, *bedrog* maupun karena terjadinya penyalahgunaan keadaan. Perjanjian yang didalamnya dibuat adanya unsur penyalahgunaan keadaan dapat berpotensi untuk digugat di Pengadilan ketika salah satu pihak mengajukan gugatannya ke Pengadilan. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang didapatkan melalui studi kasus dalam putusan pengadilan dan dianalisis dengan metode interpretasi hukum. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan disimpulkan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian termasuk dalam perjanjian yang cacat kehendak. Dimana perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan salah satu pihak dalam posisi yang kuat untuk dapat menekan pihak yang lemah sehingga posisi tersebut menjadi tidak seimbang dan dapat menimbulkan kerugian.

Pendahuluan

Adanya peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan dengan jual beli dapat dilakukan terlebih dahulu dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli sebagai transaksi pertama. Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dilakukan secara mengikat di hadapan

Notaris yang dibuat antara penjual dengan pembeli sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan.

Menurut hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.¹

Mengenai ketentuan Perjanjian jual beli diatur dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata, sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi : “*jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*”. Pasal 1458 KUHPerdata ini menerangkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana pada dasarnya perjanjian itu dapat berwujud dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan lisan maupun dalam tertulis, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan.

Pada praktiknya pengikatan perjanjian jual beli terindikasi adanya unsur ketidakpastian atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu disebut dengan *undue influence* (dimana adanya hubungan yang berat sebelah). Apabila dalam suatu pengikatan perjanjian jual beli tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian karena adanya unsur keseimbangan dalam persamaan hukum dimana salah satu pihak dalam posisi psikologis, fisik dan ekonomi yang kuat, sedangkan debitor dalam posisi yang lemah atau orang yang tidak tahu menahu mengenai isi pengikatan perjanjian jual beli, dalam hal ini dapat dikatakan sebagai adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Dalam perjanjian atau perbuatan hukum dapat dibatalkan apabila adanya penyalahgunaan keadaan (Pasal 3:44 lid1). Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat – syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut:²

- a. keadaan yang istimewa, seperti halnya keadaan ketergantungan jiwa yang tidak sehat, dan tidak mempunyai pengalaman
- b. sesuatu hal yang nyata, bahwa salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian
- c. penyalahgunaan
- d. hubungan kausal, bahwa tanpa adanya penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Penafsiran penyalahgunaan keadaan sebagai pembatasan kehendak berarti bahwa pihak yang dirugikan dapat meminta hakim untuk mengakhiri perjanjian (dapat dibatalkan). Selama perjanjian itu belum dibatalkan, maka perjanjian tersebut tetap

¹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hlm. 29

² Henry.P.Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 47-48.

mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat diajukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.³

Terkait uraian tersebut akan membahas masalah mengenai kegiatan jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris yang secara khusus akan membahas salah satu kasus yang perkaranya diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan Putusan Nomor 661/Pdt.G/2015/PN.Dps kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Nomor 71/PDT/2016/PT.Dps serta dilanjutkan dengan tingkat kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017.

Dalam perkara tersebut menurut ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara merupakan suatu perbuatan yang dapat digolongkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam akta pengikatan jual beli No. 36 tanggal 9 November 1984 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Puryatma terdapat unsur tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, karena pada saat terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat pada saat I Rantuh dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua para pemohon kasasi sebagai pembeli, sehingga benar tidak adanya kebebasan kehendak yang mengakibatkan adanya cacat kehendak atau lebih cenderung pada penyalahgunaan keadaan. Maka dari itu isi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 menyatakan bahwa Pengikatan jual beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum, sehingga permohonan Para Pemohon Kasasi I Wayan Sarjana Tarsisius dan kawan-kawan tersebut ditolak.⁴

Rumusan Masalah

Sesuai uraian latar belakang yang diuraikan, maka penulis mengkaji secara lebih mendetail dengan menitikberatkan pada rumusan persoalan *pertama*, Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perkara Nomor 130 K/Pdt/2017 Putusan Mahkamah Agung dapat dikualifikasikan melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan?, *Kedua*, Bagaimana konsekuensi dari penyalahgunaan keadaan terhadap perbuatan akta Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan kesepakatan guna Peralihan Hak Atas Tanah?

Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian ini yakni, *pertama*, untuk mengkaji dan menganalisis mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris yang terbukti adanya unsur menyalahgunakan keadaan yang memiliki kekuatan hukum dalam Nomor Perkara 130 K/Pdt/2017. *Kedua*, untuk mengkaji dan menganalisis mengenai bagaimana konsekuensi dari penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

³ Rendy Saputra, *Op. Cit.*, hlm. 53

⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi dalam *perkara I Wayan Sarjana Tarsisius v. I Made Sudirtha Simon*, Nomor 130K/Pdt/2017, hlm. 25.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan hukum dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan metode pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perkara No. 130 K/Pdt/2017 dapat Dikualifikasikan Melanggar Prinsip Penyalahgunaan Keadaan

Doktrin penyalahgunaan keadaan merupakan persoalan baru dalam hukum perdata Indonesia. Penyalahgunaan keadaan tidak muncul bersamaan dengan disahkannya KUHPperdata dari *Burgerlijk Wetboek* Belanda, tetapi berkembang dengan berbagai subyek perjanjian di Indonesia. Istilah penyalahgunaan keadaan berasal dari padanan kata penyalahgunaan keadaan *misbruik van omstandigheden* (*civil law*) dan *undue influence* (*common law*)⁵ dalam hukum perdata Indonesia. Penyalahgunaan keadaan dapat menyebabkan ketidakefektifan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, jika perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang menyebabkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (artikel 3.44.1). Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut:⁶

- 1) keadaan – keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman
- 2) suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian
- 3) penyalahgunaan (*misbruik*) salah satu pihak telah menyelesaikan bahwa dia seharusnya tidak melakukannya (kasus Van Elmbt vs janda Feirabend)
- 4) hubungan kausal (*casual verband*) adalah penting bahwa tanpa menggunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Dari doktrin serta yurisprudensi, ternyata perjanjian yang mengandung stigma seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja pihak yang merasa sudah menyampaikan suatu pernyataan yang mengandung stigma kehendak yang dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pasal 1321 KUHPperdata menyatakan bahwa dalam perjanjian ada kekhilafan, paksaan, atau penipuan berarti dalam perjanjian terdapat kecacatan pada kesepakatan antara kedua belah pihak dan arena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

⁵ Hanifah Nuraini, Dauri, Thio Haikal A. dan Ricco Andreas, "Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum*, Volume 2 Nomor 2, April 2020, hlm. 262.

⁶ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 237.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017, hakim telah menerima serta menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembatalan akta dengan melihat fakta pada persidangan yang berjalan, kemudian menyatakan bahwa perbuatan tersebut ialah perbuatan yang melawan hukum dalam pembatalan suatu perjanjian. Putusan hakim tersebut juga erat hubungannya dengan sistem pembuktian pada hukum perdata yang terlebih dahulu wajib dibuktikan seluruh alat bukti yang sudah diajukan pada persidangan, sebagaimana perkara mengenai asas itikad baik yang tidak bisa diberlakukan dengan tolak ukur yang sama, akan tetapi harus melalui pembuktian supaya mencapai suatu kebenaran.

Hakim dalam perkara ini mencoba untuk menggali dan menimbang tentang posisi kedua belah pihak yang tidak seimbang berdasarkan bukti-bukti yang ditemukan dalam persidangan. Analisis hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada perkara ini sebagai berikut:

- a. kata sepakat yang tidak bebas : dalam hal ini I Rantuk selaku Pihak Penjual dalam pembuatan PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 9 November 1984 I dalam keadaan yang sedang sakit-sakitan yang sudah berumur dan dalam perawatan pihak Pembeli, dan kemudian Pembeli mengalihkannya dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual sehingga alm I Rantuh adalah tidak independen, tidak adanya suatu kebebasan untuk bertindak, dibawah penyalahgunaan keadaan (dikuatkan dengan bukti dari Tergugat)
- b. kedudukan yang disalahgunakan: lebih dominan dalam psikologis, kejiwaan
- c. nilai yang tidak seimbang: adanya ketimpangan pengetahuan dan fisik yang lemah pada salah satu pihak, sehingga pihak pembeli tidak adanya kebebasan bertindak
- d. bertolak dari moralitas: terbukti pada perkara *a quo* Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon kasasi dibuat pada saat I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *judex facti*/Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh sebagai Pihak Pertama tidak memiliki kebebasan berkehendak, karena itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum.

Konsekuensi dari Penyalahgunaan Keadaan terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kontrak didasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian. Kata sepakat harus dibuat berdasarkan kehendak yang bebas. Sedangkan cacat kehendak dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini artinya ketidaksempurnanya kata sepakat. Apabila suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang nampaknya adanya istilah sepakat, tetapi kata sepakat tersebut dibentuk tidak berdasar kehendak yang bebas.

Sehubungan Pasal 1321 KUHPperdata menyebutkan bahwa tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan sebab kekhilafan atau diperolehnya karena paksaan

atau penipuan. Dengan demikian cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPPerdata tersebut mencakup:

1. Kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*)
2. Paksaan (*dwang*)
3. Penipuan (*bedrog*)

Cacat kehendak yang disebutkan pada Pasal 1321 KUHPPerdata tersebut dinamakan cacat kehendak klasik. Selain cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPPerdata tersebut, di dalam praktik yurisprudensi dikenal pula bentuk cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan atau yang disebut dengan *misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*.

Penyalahgunaan keadaan bukan hal yang baru pada hukum perjanjian. Penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan, tetapi cara mengkonstruksikannya dahulu dan kini berbeda. Dahulu penyalahgunaan keadaan dikonstruksikan sebagai bertentangan dengan ketertiban umum atau tata karma yang baik (*goede zeden*) sehingga berkaitan dengan cacat causa dari perjanjian. Perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.

Konsekuensi dari cacat causa ialah perjanjian batal demi hukum (*nietig*) untuk seluruhnya. Hal itu dipandang tidak adil dikarenakan sering hanya bagian tertentu dari perjanjian yang dianggap tidak adil oleh pihak yang dirugikan. Perjanjian juga menjadi dapat dimintakan pembatalan oleh kedua belah pihak termasuk pihak yang menyalahgunakan keadaan apabila dianggap perjanjian tersebut ternyata merugikan.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah perjanjian dapat dilihat dari dua unsur, yaitu pertama: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya, kedua: kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan – aturan yang adil.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 71/PDT/2016/PT.DPS, bahwa peralihan kepemilikan secara administratif belum terjadi karena perjanjian yang digugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan objek yang diperjanjikan masih atas nama I Rantuh selaku pemilik tanah yang sah. Bermudian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam melakukan perjanjian harus berdasarkan asas persamaan hukum dan asas keseimbangan maksudnya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian haruslah mempunyai kedudukan hukum yang sama jangan ada yang merasa kuat dan ada yang lemah dalam perjanjian haruslah seimbang jangan sampai terjadi penyimpangan ekonomi dan pengetahuan. Namun berdasarkan bukti–bukti di persidangan terungkap bahwa sesungguhnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadan sakit–sakitan, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli sehingga I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak hal mana

mengakibatkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*), yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya sehingga terjadi Penyalahgunaan Keadaan atau (*misbruik van omstandigheden atau undue influence*) hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3642 K/PDT/2001.

Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa atas pertimbangan hukumnya apabila dihubungkan antara asas-asas hukum dengan fakta yang ada dalam perkara ini bahwa perjanjian jual beli objek tanah persil antara I Rantuh sebagai penjual dengan Ny. Maria Nengah Suarti sebagai pembeli, tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum dimana pihak pembeli dalam posisi psikologis, fisik dan ekonomi yang lebih kuat, sedangkan I Rantuh dalam kondisi sudah tua dan sakit-sakitan dan dalam perawatan Ny. Maria Nengah Suarti sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati). Oleh karenanya perjanjian tersebut dilaksanakan karena adanya tekanan secara psikologis yang dialami oleh Penjual dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Pembeli. Hal tersebut semakin membuktikan dalam pengikatan jual beli persil telah tidak ada kesepakatan. Padahal dalam Pasal 1320 KUHPerdara pengertian kebebasan kehendak untuk melakukan perjanjian berdasar pada asas hukum perdata yakni asas Konsensualisme yang intinya bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginan (*will*) yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian dalam suatu kesepakatan yang bebas tidak ada tekanan atau pengaruh ewuh pakewuh (perasaan yang terbelenggu).

Dengan demikian, karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adanya suatu tekanan secara psikologis yang dialami oleh I Rantuh selaku Penjual dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Pembeli Ny. I Nengah Rikan serta tidak adanya kesepakatan maupun kehendak dan melanggar asas keseimbangan. Maka perjanjian pengikatan jual beli dalam kasus tersebut tidak sah karena perjanjian tersebut dibuat oleh pihak tanpa kebebasan kehendak dan dibawah tekanan pihak lain. Dan terbukti dalam perkara *a quo* perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa tersebut antara I Rantuh dengan orangtua para pemohon kasasi dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, sehingga telah benar sebagaimana pertimbangan oleh *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum dan batal demi hukum, maka hubungan hukum yang ada pada akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Hal ini telah sebagaimana dibahas, bahwa Perjanjian batal demi hukum berarti dianggap tidak pernah ada perjanjian sebelumnya. Oleh karena itu, tidak ada pula perikatan yang lahir karenanya. Konsekuensi dari dibatalkannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah, hilangnya otentisitas akta atau akta notaris menjadi batal, namun yang menjadi pertanyaan kemudian adalah bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa apabila akta Notaris dibatalkan maka hanya kekuatan pembuktian dari akta tersebut yang batal, bukan pada hubungan hukum/alas hak perjanjiannya.

Akibat hukum lainnya Penggugat/Terbanding dalam putusan ini adalah, Penggugat/Terbanding harus segera mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat/Pembanding serta dalam keadaan kosong serta membongkar seluruh

bangunan yang didirikan oleh Para Penggugat/Terbanding. Terhadap peralihan kepemilikan yang sebelumnya dinikmati oleh Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding tersebut berakibat adanya penyerahan (*levering*) atas objek sengketa dari Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding.

Penutup

Kesimpulan

Pertama, perjanjian pengikatan jual beli dalam Perkara No. 130 K/Pdt/2017 Putusan Mahkamah Agung dapat dikatakan telah melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan. Karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Bahwa dapat ditafsirkan terdapat adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 November 1984, karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016. Dimana ketidakseimbangan itu mengakibatkan adanya cacat kehendak, yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya sehingga terjadi Penyalahgunaan Keadaan atau *Misbruik Van Omstandigheden*. *Kedua*, dalam Putusan Perkara No. 130 K/Pdt/2017, dalam amar putusan Hakim hanya menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris I Made Puryatma, dinyatakan cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum. Maka hilangnya otentisitas akta yang mengakibatkan perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya ikut batal. Dalam hal ini perbuatan hukum dibatalkan oleh pengadilan maka secara otomatis Akta autentik ikut batal.

Saran

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diharapkan ikut andil dalam hal meneliti mengenai kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya, dengan menggunakan sistem kehati hatian karena merupakan tanggung jawab yang besar dalam hal membuat akta otentik yang merupakan alat bukti yang kuat dan sah di muka pengadilan. Kepada Notaris dan PPAT untuk menghindari penerbitan akta yang belum memenuhi syarat-syarat jual beli tanah secara seksama dan diteliti. *Kedua*, Kepada masyarakat agar sekiranya untuk dapat semaksimal mungkin berhati hati dalam membuat suatu akta, untuk dapat menghindari dari hal-hal yang dirasa dapat merugikan. *Ketiga*, Sedangkan dalam penerapan penyalahgunaan keadaan sendiri, Hakim diwajibkan dalam memutus suatu perkara perdata harus bersikap sangat hati-hati dengan tolak ukur yang benar dalam doktrin penyalahgunaan keadaan, dan pembuktian yang dihadirkan dalam persidangan haruslah berkaitan sehingga akta otentik yang dibuat

Daftar Pustaka

Buku

Adjie, H., *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama Grafika, Bandung, 2013.

Khairandy, R., *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.

Pangabean, H. P., *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2020.

Rusli, H., *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.

Saputra, R., *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2016.

Jurnal

Hanifah Nuraini, Dauri, Thio Haikal A. dan Ricco Andreas, "Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum*, Volume 2 Nomor 2, April 2020,

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.