

Penerapan Doktrin *Misbruik Van Omstandigheden* terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan

Latifa Mustafida

Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Jl. Cik Di Tiro No. 1 Yogyakarta

latifa.mustafida@gmail.com

Abstract

The problem in this research is how the development of the Doctrine of Abuse of state (Misbruik Van Omstandigheden), particularly in the jurisdiction of the District Court of the city of Yogyakarta to the authentic deed of Notary, as well as analyzing the legal consequences of the Court's decision on the revocation of the deed on the basis of the doctrine of abuse situation against a Notary and the penghadap party. This type of research used juridical empirical. The study concluded that the doctrine of abuse of court decisions by state (Misbruik Van Omstandigheden) largely resulted in an authentic deed is canceled, the verdict there was a trend shift in principle proof of formal properties of the material truth in the proceedings. Therefore Notaries in the whole procedure and authentic act of making not only have to pay attention to the formal requirements, but it is necessary to examine the material truth of the deed that will be made, so as to prevent the occurrence of litigation or cancellation of the certificate of authentic products.

Keywords: Abuse of state, Misbruik Van Omstandigheden, contract, shift Proof.

Abstrak

Doktrin Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana perkembangan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) khususnya di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta terhadap akta otentik yang dibuat oleh Notaris, serta menganalisa akibat hukum terhadap putusan Pengadilan tentang pembatalan akta dengan dasar doktrin Penyalahgunaan Keadaan terhadap Notaris dan para pihak penghadap. Jenis penelitian yang digunakan yuridis empiris. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa putusan Pengadilan dengan doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagian besar mengakibatkan suatu akta otentik dibatalkan, atas putusan tersebut terdapat kecenderungan pergeseran prinsip pembuktian dari sifat formil kepada kebenaran materiil dalam persidangan. Oleh karena itu Notaris dalam seluruh prosedur dan tata cara pembuatan akta otentik tidak hanya harus memperhatikan syarat formalitas saja, tetapi perlu untuk meneliti kebenaran materiil dari akta yang akan dibuatnya, sehingga mencegah terjadinya gugatan atau pembatalan terhadap akta otentik produknya.

Kata-kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan, *Misbruik Van Omstandigheden*, Kontrak, Pergeseran Pembuktian.

Pendahuluan

Perkara-perkara yang berkaitan dengan kontrak, pengadilan seringkali menghadapi dilema antara memegang teguh asas kebebasan berkontrak bersama dengan asas *pacta sunt servanda* dan kepatutan atau iktikad baik.¹ Pada abad kesembilan belas, kebebasan berkontrak sangat diagungkan baik oleh para filsuf, ekonom, sarjana hukum maupun pengadilan. Kebebasan berkontrak sangat mendominasi teori hukum kontrak. Pada saat itu, kebebasan berkontrak memiliki kecenderungan ke arah kebebasan tanpa batas.²

Penerapan asas kebebasan berkontrak yang sangat dominan dalam hukum kontrak pada abad kesembilan belas yang tidak memberikan tempat pada asas penyalahgunaan keadaan sebelumnya, kini telah bergeser sedemikian rupa. Dikembangkannya asas itikad baik (*goeder trouw*) dan munculnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* atau *Undue Influence*) telah memungkinkan pihak ketiga, yakni hakim untuk berperan mencampuri pelaksanaan perjanjian.

Lembaga hukum (*Rechtstfiguur*) penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* atau *Undue Influence*) merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak Belanda. Hukum kontrak Belanda mengadopsi lembaga penyalahgunaan keadaan ini dari hukum Inggris.³

Di negara-negara *common law*, doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sudah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. *Equity* adalah doktrin yang memperbolehkan hakim untuk membuat suatu putusan yang didasarkan atas kepatutan, persamaan, hak moral dan hukum alam. Doktrin ini mulai berkembang pada abad 19 (sembilan belas), yang sebenarnya merupakan perluasan dari *Power Of Equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang diantara para pihak.⁴

Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang

¹Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik : Sikap yang harus diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 1.

²*Ibid.*

J.M Van Dunne dalam Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama))*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 227.

⁴Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 227

independen.⁵ Bila ketidakpatutan atau ketidakadilan itu terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang maka keadaan ini dinamakan *Undue Influence*.⁶

Lembaga penyalahgunaan keadaan tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang ke-empat.⁷ Diakui dan berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ini telah didukung oleh beberapa putusan hakim melalui lembaga peradilan yang memberikan pertimbangan dalam suatu sengketa perdata mengenai perjanjian antara penggugat dengan tergugat dimana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan perjanjian tersebut telah dinilai tidak adil (*unfair*), sehingga merugikan pihak yang posisinya lemah.⁸

Pertimbangan dengan ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dapat dilihat sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1904K/Sip/1982 dalam kasus Luhur Sundoro atau Nyonya Oei Kwie Lian Cs, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3431K/Sip/1985 dalam kasus Sri Setyaningsih atau Nyonya Boesono Cs. Putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan bahwa kehendak yang diberikan sehingga melahirkan perjanjian, apabila dipengaruhi penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian.⁹

Henry Panggabean berpendapat putusan tersebut menyiratkan secara tidak langsung Mahkamah Agung telah mengakui adanya Doktrin Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang dalam pokok perkara mempertimbangkan tentang penerapan bunga 10% perbulannya oleh kreditur terhadap debitur dinyatakan telah melanggar asas kepatutan dan keadilan.¹⁰ Asas kepatutan dan keadilan yang dipergunakan oleh Hakim sebagai pertimbangan merupakan bentuk lain dari asas iktikad baik. Asas inilah yang secara eksplisit memberikan kewenangan kepada pengadilan yang diwakili oleh hakim atas dasar kepatutan (*fairness*) untuk membatasi suatu perjanjian.

Perkara lain yang menggunakan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam putusannya dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung No. 3642K/Pdt/2001 tanggal 11 September

⁵*Ibid*, 227.

⁶ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 113.

⁷*Ibid*.

⁸*Ibid*, hlm. 233.

⁹ Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 167.

¹⁰ Henry P Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm. 32.

2012. Putusan Mahkamah Agung tersebut merupakan terobosan hukum yang dilakukan hakim peradilan tingkat kasasi. Bila salah satu pihak ternyata tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas, maka dapat dipandang telah terjadi ketidakseimbangan dalam perjanjian tersebut.¹¹

Dalam salah satu pertimbangannya, Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 3642K/Pdt/2001 menyatakan, “Bahwa asas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) tidak bersifat mutlak, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hakim untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya seolah-olah perjanjian terjadi secara sepihak dan dengan mengingat sistem hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian, yang berlaku tidak hanya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau hukum adat saja, tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup di kalangan rakyat lain sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan, seperti penyalahgunaan keadaan/kesempatan dan atau larangan penyalahgunaan ekonomi yang berlaku secara berdampingan dan saling mengisi sehingga merupakan suatu kesatuan, oleh karena itu nilai-nilai hukum yang dimaksud mempunyai suatu pengaruh yang dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.”¹²

Dari putusan-putusan peradilan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung yang dimulai pada 1982 tersebut, yang telah diteliti dan dikaji oleh beberapa penulis seperti Ridwan Khairandy dan Henry Panggabean dalam bukunya, terlihat adanya evolusi pandangan oleh pengadilan yang pada mulanya mengedepankan kebebasan berkontrak, kini telah menerima Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) melalui asas iktikad baik sebagai pintu masuk Pengadilan melalui tangan Hakim untuk digunakan menjadi salah satu alasan pembatalan akta otentik Notaris. Sejalan dengan putusan tersebut, dalam perkara yang melibatkan notaris dalam produk aktanya, doktrin penyalahgunaan keadaan telah mulai digunakan baik sebagai dalil gugatan maupun dalam beberapa putusan perkara di Pengadilan Negeri untuk membatalkan suatu keabsahan akta otentik.

¹¹M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata), FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 143.

¹² Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 2000, Jakarta, Mahkamah Agung RI, 2007, hlm. 41.

Penerapan doktrin ini dapat dilihat dalam perkara-perkara yang dimohonkan di wilayah Pengadilan Negeri Yogyakarta, yang dapat dicermati baik dari dalil gugatan maupun putusan hakim. Yakni pada perkara Register No. 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk tertanggal 01 September 2015 dan Perkara nomor 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yyk tertanggal 16 Mei 2013.

Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada perkara Register Nomor No. 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa perpanjangan sewa yang kedua yang dilakukan dengan akta notaris tidak sesuai dengan kepatutan dan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat. Atas dasar kepatutan, nilai keadilan dalam masyarakat, iktikad baik, pendapat para ahli, dan yurisprudensi Indonesia Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kepatutan, kebiasaan dan bertentangan dengan asas-asas dalam perjanjian terutama asas iktikad baik dan asas kebebasan berkontrak karena terdapat *unsur penyalahgunaan keadaan* pada terbentuknya kata sepakat dalam pembuatan perjanjian.¹³ Sehingga atas pertimbangan hukum tersebut, dalam salah satu amarnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Notaris No. 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, oleh Notaris Tri Heryanto, SH, yang dibuat antara Tergugat dengan alm. Bapak Suhadi adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum.

Pada perkara Register Perkara Nomor 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yyk, Pelawan menggunakan dalil penyalahgunaan keadaan secara ekonomi, jiwa, maupun pendidikan terhadap perjanjian yang melibatkan obyek tanah yang dijaminan oleh anak Pelawan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Dengan dalih kredit anak Pelawan yang macet, pihak Kreditur memanfaatkan situasi dengan meminjam sertifikat jaminan untuk dijaminan kepada pihak lain. Dalam proses penandatanganan Pelawan tidak mengerti perihal pinjaman tersebut, dan Notaris pembuat maupun PPAT sama sekali tidak menjelaskan duduk perkara. Karena usianya yang sudah senja, Pelawan yang buta aksara dan tidak mengerti hanya diminta untuk membubuhkan cap jempolnya. Keadaan yang demikian yang diduga menyebabkan unsur penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian dimungkinkan terjadi.

Di dalam putusannya, salah satu Hakim berpendapat bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian. Akan tetapi dua Hakim lain tidak

¹³ Putusan Perkara Pengadilan Negeri Yogyakarta register No. 134/Pdt.G/2015/PN.Yyk tanggal 12 September 2015.

berpendapat demikian sehingga putusan lebih condong kepada suara terbanyak majelis hakim (*Dissenting opinion*¹⁴).

Dari hasil beberapa putusan tersebut, membuktikan bahwa doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) telah diterima, dipergunakan dan dijadikan dasar oleh hakim dalam praktik peradilan di Indonesia. Namun penerapan doktrin ini di kalangan pengadilan oleh hakim di tingkat pertama masih menjadi perdebatan, apakah doktrin ini telah diterima secara sempurna oleh Hakim, apa saja tolak ukur yang jelas bagi doktrin ini dan bagaimana seharusnya sikap Hakim dalam perkara yang demikian.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, *pertama*: bagaimana penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam praktik peradilan di wilayah Pengadilan Negeri kota Yogyakarta? *Kedua*, apa akibat hukum pembatalan akta notaris oleh putusan pengadilan dengan alasan Penyalahgunaan Keadaan tersebut?

Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini, *pertama*, menganalisa dan mengkaji penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam praktik peradilan di wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta. *Kedua*, menemukan dan menganalisis apa akibat hukum dari dibatalkannya akta otentik notaris tersebut dengan sebab penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) bagi Para Pihak dan keberlakuan akta Notaris.

Metode Penelitian

Penelitian merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan study kepustakaan dipadukan dengan tehnik wawancara kepada para pihak terkait yang dinilai paling kompeten dalam memberikan keterangan seputar penerapan Doktrin Penyalahgunaan keadaan, dengan *sampling*. Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis *deskriptif kualitatif* dengan menelaah secara mendalam dan komprehensif terkait dengan memperhatikan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

¹⁴ *Dissenting Opinion* adalah pendapat yang berbeda dengan apa yang diputuskan dan dikemukakan oleh satu atau lebih hakim yang memutus perkara, merupakan satu kesatuan dengan putusan itu karena hakim itu kalah suara atau merupakan suara minoritas hakim dalam sebuah majelis hakim.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisis Putusan Hakim dalam perkara-perkara Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Dari kedua perkara tentang penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) tersebut dan pertimbangan majelis hakim dalam putusannya, analisis atas perkara-perkara tersebut dapat dirangkum sebagai berikut.

Perkara Pertama

Dalam perkara pertama, hakim telah menerima dan menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembatalan akta dengan mencermati proses persidangan yang berjalan, kemudian menyatakan perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum dalam pembuatan kontrak.

Putusan hakim tersebut erat kaitannya dengan sistem pembuktian dalam hukum perdata yang terlebih dahulu harus mengkualifisir seluruh alat bukti yang diajukan dalam persidangan, sebagaimana perkara-perkara tentang asas iktikad baik yang tidak dapat diberlakukan dengan tolak ukur yang sama, akan tetapi harus melalui serangkaian pembuktian.

Putusan yang dihasilkan dalam perkara pertama bercorak menyeluruh dan lengkap, yakni *declaratoir*, *constitutief* dan sekaligus *condemnatoir*. Sifat putusan *declaratoir* dapat terlihat dari amarnya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang syah dari obyek sengketa. Sifat *constitutief* terlihat dari amar putusan yang menyatakan bahwa akta Notaris No. 02 Tentang Perjanjian oleh Notaris adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum. Oleh karena alas hak dan akta tersebut batal demi hukum, hakim menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan tanah obyek sengketa dan membayar ganti kerugian kepada Penggugat (sifat *Condemnatoir*).

Dalam sesi wawancara oleh Ketua Majelis Pemeriksa perkara, pada prinsipnya, hakim tidak begitu memahami secara detail doktrin ini maupun perkembangannya – namun hakim berpendapat bahwa, ada yang tidak patut dalam perjanjian ini. Ketidapatutan ini berdasar pada perpanjangan sewa yang terlampau jauh dan harga yang tidak rasional. Ketidapatutan tersebut didasarkan pada pembuktian yang dihubungkan dengan seluruh pembuktian dan didapati bahwa seluruh bukti-bukti tersebut relevan dan rasional menyatakan bahwa terjadi penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian.

Majelis hakim dalam perkara ini, selain berpendapat bahwa terdapat hal yang tidak patut, terlebih dahulu mencermati jalannya proses persidangan, meneliti dan mencocokkan keterangan saksi dengan bukti-bukti yang diberikan, begitupun dengan keterangan saksi ahli

yang digunakan oleh hakim dalam pertimbangannya. Dengan demikian, Hakim telah bertindak sesuai prosedur hukum yakni meneliti dan mencari kebenaran materiil dari alat bukti dan fakta yang terungkap di dalam persidangan.

Dari proses persidangan yang berjalan, majelis hakim menyatakan bahwa dalam perjanjian perkara pertama terdapat hal-hal yang tidak sesuai, tidak adil, ada yang salah, yang dilihat dari seluruh rangkaian pembuktian. Dalam salah satu keterangannya, Hakim menyatakan bahwa, dasar hukum yang digunakan hakim adalah tentang syarat syah suatu kontrak, yakni Pasal 1320 KUHPerduta yang memuat penjelasan bahwa suatu kontrak dapat dibatalkan atau batal demi hukum.¹⁵

Alasan dipergunakannya pasal tersebut sebagai dalil adalah karena, dalam pasal yang memuat tentang penafsiran sudah tidak dapat diterapkan dalam perkara ini mengingat isi dalam perjanjian sudah terang, dan jelas, sehingga tidak memerlukan penafsiran dari hakim. Beberapa pertimbangan hakim dalam putusannya tentang penyalahgunaan keadaan dalam perkara pertama, diantaranya adalah: a. Ada yang salah dalam perjanjian tersebut sehingga hakim diwajibkan mencari dasar hukumnya; b. Hakim menghubungkan keterangan bukti-bukti, saksi, saksi ahli dan fakta yang terungkap di persidangan; c. Penyalahgunaan keadaan memang ada sebagai cacat kehendak yang ke-empat dalam yurisprudensi di Indonesia; d. Hakim diberikan kewenangan untuk menafsirkan perjanjian, namun dalam Pasal 1342-1351 KUHPerduta tentang Penafsiran Perjanjian, tidak ada celah bagi hakim untuk memberikan tafsir lain karena perjanjian telah jelas, sehingga hakim menggunakan pedoman hukum yang lain.; e. Ketentuan Pasal dalam KUHPerduta yang memberikan kewenangan bagi hakim untuk menilai dan boleh masuk dalam suatu perjanjian yang dinilai tidak adil dan ketentuan kebolehan Hakim tersebut dikuatkan oleh saksi Ahli Ridwan Khairandy; f. Atas hal-hal tersebut, Majelis hakim berpendapat telah terjadi penyalahgunaan keadaan karena hakim diberi wewenang untuk menilai isi perjanjian, doktrin tersebut pernah diterapkan dalam perkara yang lebih dahulu, dan dikuatkan dengan keterangan saksi ahli.¹⁶

Selain menggunakan pertimbangan hakim, perlu kita cermati isi perjanjian dan pembuatan perjanjian, yang meskipun telah dibuat di hadapan notaris –fakta dalam persidangan menunjukkan bahwa akta tersebut merupakan akta sepihak yang telah dirumuskan oleh tergugat, dan keesokan harinya Alm. Suhadi hanya menandatangani akta

¹⁵Keterangan Hakim Bambang Sunanta, SH, MH, dalam sesi wawancara, Jumat tanggal 18 November 2016.

¹⁶*Ibid.*

tersebut tanpa dibacakan/dijelaskan isi akta, didapati lagi bahwa di dalam akta otentik tersebut notaris mengakui sendiri bahwa notaris telah tidak cermat dengan tidak menyertakan bukti pembayaran asli sewa menyewa dalam akta tersebut. Selain daripada keterangan notaris, keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat juga menyatakan bahwa Alm. Suhadi berhutang terus menerus, dan oleh karena dengan alasan tidak mau repot, Tergugat mengalihkan pinjam meminjam tersebut dengan perjanjian perpanjangan sewa menyewa. Keterangan saksi Notaris dan saksi agamawan dalam persidangan tersebut, dengan demikian merupakan pengakuan yang tidak perlu disangkal kebenarannya oleh Majelis Hakim.

Akhirnya kemudian didapati persangkaan apabila Alm. Suhadi hanya menuruti apa mau Tergugat saja, dan menurut hakim – sesuatu hal yang diakui dalam persidangan tidak perlu dipertanyakan lagi kebenarannya. Atas alasan tersebut, keabsahan akta menjadi dipertanyakan secara formil, karena terbukti telah melanggar pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris tentang kewajiban Notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap, sehingga akta dapat dibatalkan dan yang terakhir adalah mengenai suatu isi perjanjian yang tidak sebenarnya. Dalam perkara ini, hakim tidak begitu memperhatikan syarat formal yang diatur dalam Undang-Undang jabatan notaris. Hakim lebih condong pada adanya ketidakpatutan dari pembuatan perjanjian, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim lebih condong kepada kebenaran materielnya.

Secara tegas, dalam perkara pertama majelis hakim di wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta telah menerapkan klasifikasi dan syarat yang ada pada penyalahgunaan keadaan dan bahkan menggolongkannya sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan, dengan tolak ukur diantaranya penyalahgunaan ekonomi dan kejiwaan.

Perkara Kedua

Dalam perkara kedua, terdapat perbedaan pendapat diantara Majelis hakim, salah satu hakim yang telah menerima dan mengklasifikasikan perlawanan pelawan ke dalam doktrin penyalahgunaan keadaan berpendapat sebagai berikut : a) Turut terlawan II telah menyerahkan sertifikat jaminan kepada Pihak lain tanpa perjanjian yang jelas, dan bahwa perjanjian kerjasama peminjaman sertifikat hanya dalam batas waktu 6 bulan saja. b) Penjaminan tersebut dilakukan tanpa ke-sukarela-an dari pemilik obyek, dan bertentangan dengan Pasal 1820 KUHPerduta. c) Kata sepakat dalam pembuatan perjanjian disini tidak *independen*, dan didasarkan pada keterangan yang tidak lengkap/detail/samar. d) Penandatanganan dilakukan di rumah Pelawan, padahal pelawan tidak mengetahui pihak-pihak yang datang dan pihak yang datang langsung menyodorkan kertas untuk dibubuhi cap

ibu jari yang kemudian memunculkan prasangka bahwa pelawan sama sekali tidak mendapat penjelasan secara jelas dan detail dari pihak pembuat akta, dapat dikatakan bahwa akta tersebut merupakan akta sefihak. e) Diketahui dalam persidangan, bahwa Pelawan sudah berumur 70 tahun, kurang berpengalaman, dan buta aksara, dengan demikian telah terpenuhi syarat ketidakseimbangan secara ekonomi, psikologi, kejiwaan, dan pendidikan dalam unsur penyalahgunaan keadaan. f) APHT dibuat dalam keadaan anak Pelawan tidak lancar membayarkan pinjamannya, sehingga pelawan tidak dalam keadaan bebas menyampaikan kehendaknya, mengingat perjanjian itu adalah perjanjian dengan pihak-pihak yang berbeda dari perjanjian awal yang diketahui oleh Pelawan. g) Adanya nilai prestasi yang tidak wajar, dengan nilai jaminan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) adalah tidak seimbang apabila dibandingkan dengan pinjaman anak Pelawan yang hanya Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang bahkan tidak ada 10% dari total nominal nilai jaminan. h) Atas dasar-dasar itu telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena posisi antara pihak-pihak yang tidak seimbang sehingga cacat dalam kata sepakat/menyatakan kehendaknya, dan melanggar pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga perjanjian mengandung cacat hukum dan berakibat batal demi hukum.

Lantas mengapa terjadi perbedaan pendapat (*Dissenting opinion*) pada perkara ini? Dalam perkara ini Pelawan tidak dapat memberikan bukti-bukti yang kuat dan menunjukkan fakta-fakta yang berhubungan dan mengarah pada penggunaan penyalahgunaan keadaan karena pihak penting yang mengetahui seluruh rangkaian peristiwa, dan sampai dibuatnya perjanjian tidak dijadikan Tergugat dan tidak dihadirkan. Sehingga pembuktian sebagaimana dalam prinsipnya yang condong pada kebenaran formil telah memenuhi unsur keotentikannya, dan Hakim berpendapat bahwa unsur formil pembuatan akta telah terpenuhi.

Atas pertimbangan tersebut, karena di dalam proses pengadilan Hakim terikat pada penilaian hakim yang lainnya, dan keputusan merupakan putusan mutlak dari Majelis Hakim, pendapat satu hakim diabaikan untuk kemudian diputuskan dengan pendapat terbanyak. Majelis hakim dalam perkara ini tidak tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang bagaimana kontrak tersebut dapat dibuat/ditutup. Majelis hakim cenderung mengabaikan asas iktikad baik dalam pembuatan kontrak, sehingga penyalahgunaan keadaan tidak dapat ditelusuri lebih jauh. Atas perlawanan Pelawan yang tidak diterima dalam Perlawanan ini, maka Putusan ini hanyalah bersifat *declaratoir* dan tidak menyebabkan perubahan atau akibat hukum apapun kepada pihak-pihak dalam perlawanan.

Apabila alat bukti Pelawan menguatkan, pembuatan akta otentik dilakukan dengan tidak mengikuti aturan formalitas akta yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, padahal dengan berpedoman pada Undang-Undang dan Kode etik, sesuai syarat formalitas akta dan aturan-aturan lain dipenuhi maka Akta otentik Notaris sulit untuk disangkal keabsahannya. Ketidaksesuaian syarat formal tersebut diantaranya, *Pertama*, perjanjian dilakukan oleh para pihak, khususnya Kreditur dengan mendatangi rumah Pelawan sendiri, bukan di hadapan langsung pejabat yang bersangkutan di kantornya maupun di kantor Kreditur. *Kedua*, Notaris dan PPAT yang bersangkutan sama sekali tidak dikenal/diketahui oleh Pelawan sebagai pemilik yang syah atas obyek sengketa, pemilik hanya mengetahui bahwa atas tanah tersebut akan dijaminkan sebagai pinjaman anaknya sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). *Ketiga*, pejabat yang dimaksud tidak pernah menjelaskan dan membacakan isi akta/perjanjian yang dibuat, dalam keadaan tidak memahami kronologi perjanjian, pelawan hanya diminta membubuhkan cap jempolnya sehingga didapati persangkaan bahwa terdapat kekaburan pada obyek/isi akta/klausa dalam perjanjian (padahal Pelawan buta aksara dan sudah tua). *Keempat*, terdapat nilai prestasi yang tidak berimbang, dengan nilai aset yang berjumlah ratusan juta dan jumlah pinjaman yang hanya berjumlah sepuluh juta rupiah.

Apabila majelis hakim tertarik untuk menguraikan bagaimana perjanjian dapat dibuat, sebagaimana pendapat salah satu majelis hakim, akan didapati keadaan bahwa Pelawan dalam hal ini terbukti lemah dalam hal ekonomi (terdesak), kejiwaan karena kurang berpengalaman dan buta aksara serta sudah sangat tua sehingga didapati kemungkinan bahwa bisa saja perjanjian tersebut memang tidak pernah dipahami, diketahui, dan dimengerti oleh Pelawan. Terdapat keadaan yang disalahgunakan oleh kreditur untuk mengambil keuntungan dari ketidaktahuan Pelawan dan anak Pelawan, sebagaimana pertanyaan anak Pelawan tentang, “APHT itu apa?”.

Namun dalam perkara-perkara yang masuk di Pengadilan, bagaimanapun, kekuatan pembuktian yang satu harus dikuatkan dan sesuai dengan alat bukti yang lain. Dan Hakim berpendapat dari bagaimana sidang berjalan dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Sehingga menjadi kebijakan hakim untuk memutus sesuai dasar hukum, fakta-fakta hukum yang ditemukan dalam persidangan untuk menjadi pertimbangan hukum dalam putusannya.

Jika diamati dari dua perkara di atas, dan perkara-perkara yang telah ada sebelumnya, maka dalam peristiwa-peristiwa dimana penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menjadi dasar gugatan di Pengadilan, ada beberapa faktor yang dapat

kita anggap sebagai ciri sebagaimana telah dibahas dalam Bab sebelumnya: a. Dalam doktrin Penyalahgunaan keadaan, Pada waktu menutup/membuat perjanjian, salah satu pihak ada pada keadaan yang terjepit atau terdesak, baik karena: 1) Keadaan ekonomis yang menekan sehingga kehendak tidak bebas; kesulitan keuangan yang mendesak atau terhimpit hutang terus menerus; 2) Hubungan atasan – bawahan; keunggulan ekonomis pada salah satu pihak yang mengarahkan pihak yang lemah untuk membuat perjanjian; seperti Bos dengan pegawainya; 3) Keadaan lain yang tidak menguntungkan, misalkan salah satu pihak lebih pandai/berpendidikan, lebih kaya, dan lebih memiliki sifat dominan; b. Dalam pembuatan perjanjian terdapat hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang); c. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak, seperti nilai / harga obyek tidak rasional dengan harga wajar, terlalu jauh dari pasaran.

Pada dasarnya, berada dalam keadaan terjepit saja dan adanya kerugian, belum cukup untuk dapat mengatakan adanya penggunaan doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Dapat dimungkinkan hal tersebut memang secara sadar dikehendaki oleh pihak tersebut untuk membuat suatu perjanjian. Dengan demikian, untuk dapat dikatakan adanya penyalahgunaan keadaan disyaratkan hal-hal sebagai berikut: a. Ketidakseimbangan prestasi yang menyolok, yang tidak patut; (ketidakpatutan tersebut harus terbukti dalam persidangan dari serangkaian proses pembuktian dan jawab menjawab dengan demikian antara gugatan dan fakta yang ditemukan dalam persidangan adalah sesuai dan terbukti); b. Ketidakseimbangan prestasi tersebut harus dicapai dengan cara menyalahgunakan keadaan, (mengarahkan); c. Keadaan yang disalahgunakan bisa berupa kelebihan pendidikan, kesehatan, psikologis atau ekonomis.

Namun kemudian, tidak dapat ditafsirkan bahwa setiap perjanjian yang merugikan ekonomis lemah, harus dianggap sebagai terjadi penyalahgunaan keadaan. Tiap-tiap kasus harus dilihat sendiri-sendiri, ada kemungkinan orang dengan sadar dan sukarela menandatangani perjanjian, dimana prestasinya satu terhadap yang lain tidak seimbang. Dalam hal ini sikap Pengadilan adalah sangat hati-hati, karena ketiadaan tolak ukur yang pasti tentang doktrin penyalahgunaan keadaan, segala sesuatunya diterapkan kasus per kasus.

Dalam praktik, sejumlah permasalahan lama masih menjadi masalah serius dalam penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan. *Pertama*, berkaitan dengan standar hukum yang harus digunakan oleh hakim. *Kedua*, fungsi iktikad baik, kepatutan, kebiasaan dan sumber lain yang termuat dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang harus tercermin dalam

pelaksanaan suatu kontrak. *Ketiga*, sistem hukum Indonesia tidak menganut sistem *preseden*, yang artinya meskipun telah menjadi suatu yurisprudensi, hakim di tingkat peradilan yang berada di bawahnya tidak wajib untuk mengikuti aturan tersebut sehingga putusan hakim menjadi tidak terdeteksi akan menuju ke arah mana. *Keempat*, tidak semua hakim condong kepada asas iktikad baik dan meneliti pembuktian materiil dalam perkara perdata sehingga putusan hakim menjadi tidak dapat ditebak.

Pasal 1338 dan 1339 KUHPerduta Indonesia menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Kewajiban inilah yang membatasi hakim dan pintu masuk bagi hakim merumuskan ada tidaknya suatu penyalahgunaan keadaan dalam perkara di persidangan. Doktrin penyalahgunaan keadaan dalam tiap perkara bersifat kasuistis, sehingga hakim sebagai wajah peradilan – harus secara hati-hati mengkualifisir suatu bukti, kemudian dimunculkan pertanyaan, apakah ada kedudukan terpaksa, apakah tidak ada cara lain, apakah tidak ada pilihan bagi salah satu pihak, apakah syarat-syarat lain terpenuhi, dan apakah seluruh pembuktian menyatakan demikian, menjadi kebijakan dan kewenangan hakim kemudian untuk menilai suatu perjanjian dan menjatuhkan putusan.

Akibat Hukum Dibataalkannya Suatu Akta Atas Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* Atau *Undue Influence*). Atas putusan yang mengakibatkan batalnya suatu akta otentik Notaris, dari beberapa perkara di atas didapati beberapa akibat hukum dari putusan tersebut, diantaranya sebagai berikut.

Pertama, Perkembangan Arah Putusan Pengadilan terhadap doktrin Penyalahgunaan keadaan. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengkonstatasi benar tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya. Setelah berhasil mengkonstatasi peristiwanya, hakim harus mengkualifikasi peristiwanya. Setelah itu hakim harus menentukan hukum apa yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang bersangkutan. Disini hakim harus menemukan hukum sebagaimana fungsi hakim dalam suatu sistem peradilan. Hakim di Indonesia dalam menemukan hukum ini dapat merujuk kepada beberapa sumber hukum seperti perundang-undangan dan yurisprudensi.

Hakim di Indonesia tidak terikat kepada yurisprudensi atau putusan hakim yang terdahulu dalam kasus yang sebangun (asas *the binding force of precedent*), atau lebih dikenal dengan sistem *preseden*. Dampak negatif dari tidak dianutnya asas ini adalah dimungkinkannya putusan pengadilan menjadi tidak konsisten dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena hakim bebas menentukan kebijakannya terhadap suatu perkara.

Di lain pihak, tidak dianutnya asas ini ternyata juga menimbulkan peluang bagi hakim atau pengadilan untuk membangun hukum yudisial yang baru yang dapat mengikuti perkembangan masyarakat dalam putusan-putusannya.

Oleh karena asas preseden tersebut, dapat terlihat jelas, bahwa sikap Pengadilan menghadapi gugatan/perlawanan dengan dalil penyalahgunaan keadaan tidak selalu dapat diterapkan sama dan menyeluruh pada setiap kasus / perkara. Hakim menggunakan tolak ukur yang berbeda-beda dalam tiap perkara. Sikap ini dipengaruhi karena doktrin penyalahgunaan keadaan masih jarang dipergunakan sebagai dasar putusan dalam peradilan tingkat pertama, namun begitu, apabila suatu pembatalan atas akta menggunakan asas iktikad baik maupun atas dasar kepatutan hal tersebut menurut hemat penulis merupakan unsur pintu masuk dalam doktrin penyalahgunaan keadaan.

Kecenderungan penerapan doktrin Penyalahgunaan keadaan dalam suatu putusan peradilan perdata, selain dilatarbelakangi oleh berkembangnya asas iktikad baik, juga diakibatkan dari munculnya aliran baru dalam pembuktian yang memberikan wewenang bagi hakim untuk mencari dan menemukan kebenaran materiil dalam suatu perkara dari alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Atas argumentasi aliran tersebut, suatu akta yang bersifat otentik tidak lagi hanya dilihat dari kebenaran formilnya saja, namun juga harus dilihat kebenaran materiil dalam pembuatannya karena hakim ternyata tidak hanya mengejar kebenaran formil, tetapi juga situasi materiil terjadinya suatu akta otentik.

Atas sikap hakim pada beberapa perkara tersebut di atas, kemudian dapat disimpulkan bahwa telah terjadi pergeseran sistem pembuktian dari sistem pembuktian formil kepada materiil sebagaimana yang telah diuraikan pada Bab sebelumnya bahwa hakim juga diperbolehkan untuk menggali kebenaran materiilnya. Konsekwensi logis dari pergeseran sistem pembuktian tersebut adalah, kekuatan akta otentik tidak lagi dilihat apa adanya, tapi bagaimana adanya.

Selama menjabat menjadi Hakim di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta, narasumber menyatakan bahwa baru pertama kali menangani kasus dengan doktrin ini, sehingga hakim benar-benar harus cermat memberikan pertimbangan.¹⁷ Pertimbangan tersebut benar-benar didapat dari rangkaian proses persidangan yang ada. Hakim mengkualifisir alasan-alasan yang dapat digunakan sebagai asas dalam putusannya. Dalam perkara ini, narasumber lebih condong menggunakan penerapan asas kepatutan, iktikad baik

¹⁷ Keterangan hakim Bambang Sunanto, SH, MH, dalam sesi wawancara hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2016 di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta.

dan keadilan dalam perkara yang berkaitan dengan perjanjian dibanding dengan asas kebebasan berkontrak.

Lalu, timbul pertanyaan, tolak ukur apa saja yang digunakan oleh hakim di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta? Dalam pertanyaan singkat wawancara kepada Hakim Ketua pada perkara pertama, tolak ukur yang jelas dalam penyalahgunaan keadaan tidak dapat digambarkan secara jelas, – hakim hanya mendasarkan pada seluruh rangkaian persidangan. Namun meskipun tidak dapat dikualifikasikan dengan sama pada setiap kasus, telah diketahui beberapa hal pokok yang menjadi dasar penerapan doktrin ini, diantaranya adalah adanya penyalahgunaan keadaan pada saat pembuatan perjanjian yakni bila terdapat desakan ekonomi dan keunggulan salah satu pihak baik secara psikis, psikologis, kesehatan maupun latar belakang pendidikan.

Hakim dalam perkara perdata memang hanya bertugas meneliti pembuktian formil, namun hal tersebut tidaklah mutlak hanya bersumber pada hal-hal formil saja. Hakim juga wajib bersikap aktif pada pembuktian materiil yang diambil dari alat bukti yang dihadirkan dalam persidangan, sehingga dalam pembuatan perjanjian hakim mengetahui latar belakang kata sepakat yang tercipta.¹⁸ Hal inilah yang perlu diperhatikan oleh Notaris dalam membuat suatu akta otentik, karena pembuktian formil saja tidaklah cukup. Notaris perlu untuk bertanya lebih lanjut mengenai kebenaran materiil dari produk akta yang akan dibuatnya, apakah benar sebagaimana yang disampaikan, apakah ada sesuatu hal yang tersembunyi dan lain sebagainya, sebagai upaya pencegahan penyalahgunaan salah satu pihak penghadap kepada pihak lain, dan juga perlindungan hukum terhadap profesi Notaris agar aktanya tidak mudah dibatalkan di kemudian hari.

Meskipun pengadilan yang diwakili oleh hakim dapat mencampuri dan mengubah isi kontrak atas dasar kepatutan (iktikad baik), hakim diwajibkan untuk menggali kebenaran formil maupun materiil dari suatu perkara, termasuk mencermati proses pembuktian jalannya persidangan. Dalam menilai iktikad baik, hakim harus memperhatikan kepatutan. Setiap kontrak harus mensyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak (just price). Hal tersebut sejalan dengan tujuan hukum sendiri, yakni merealisasikan keadilan. Isi hukum, termasuk isi kontrak harus memuat nilai-nilai keadilan dan hal lain yang tidak termuat khusus dalam undang-undang, seperti kepatutan dan kebiasaan.

¹⁸ *Ibid.*

Dengan adanya perkembangan baru dalam hukum perjanjian, yakni doktrin penyalahgunaan keadaan – hakim dituntut untuk mencegah timbulnya ketidakadilan dalam kontrak dengan wewenang yang ada padanya untuk menafsirkan suatu akta dan pembatalan suatu akta.

Kedua, Akibat Hukum Pembatalan Akta dengan dasar Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* atau *Undue Influence*). Umumnya gugatan dengan dasar penyalahgunaan keadaan berakibat pada degradasi kekuatan pembuktian akta, akta batal demi hukum dan pemberian ganti kerugian. Atas pembatalan akta otentik notaris, hal tersebut dapat menjadi dasar diajukan gugatan terhadap Notaris tentang ganti rugi sebagaimana yang telah dijelaskan dalam uraian tentang pertanggungjawaban notaris terhadap pembatalan akta produknya yang mensyaratkan bahwa kesalahan perbuatan Notaris tersebut harus memenuhi semua unsur Perbuatan Melawan Hukum yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Pada perkara pertama, tidak terjadi peralihan kepemilikan secara *administratif* karena perjanjian yang digugat adalah perjanjian sewa menyewa sehingga kepemilikan tetap sah atas nama Penggugat, tetapi terjadi peralihan kepemilikan yang sebelumnya digunakan, dimanfaatkan dan dikuasai oleh Tergugat akibat dari hubungan hukum sewa menyewa yang *Dibatalkan* oleh Majelis Hakim atau berlaku surut, sehingga masa sewa yang seharusnya didalilkan sebagaimana perjanjian perpanjangan ke-dua yakni sampai tahun 2024 berakhir dengan adanya Putusan tersebut.

Dengan demikian, karena akta perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum, *maka hubungan hukum yang ada pada akta tersebut dianggap tidak pernah ada*. Hal ini telah sebagaimana telah dibahas pada Bab II bahwa akta yang batal demi hukum tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut. Konsekwensi logis dari dibatalkannya akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah, hilangnya otentisitas akta atau akta notaris menjadi batal, namun yang menjadi pertanyaan kemudian adalah bahwa dalam hal ini UUJN mengatur bahwa apabila akta Notaris dibatalkan maka hanya kekuatan pembuktian dari akta tersebut yang batal, bukan pada hubungan hukum/ alas hak perjanjiannya.¹⁹

¹⁹ Akibat hukum putusan pengadilan dari kebatalan akta salah satunya, hilangnya otentisitas akta (akta notaris tidak batal) atau perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya tidak ikut batal. Hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dituangkan di dalam suatu akta otentik, tetapi pihak-pihak menghendaki perbuatan hukum mereka dapat dibuktikan dengan suatu akta otentik, supaya dapat diperoleh suatu pembuktian yang kuat.

Dalam perkara pertama, amar putusan Hakim hanya menyatakan bahwa akta perjanjian perpanjangan sewa menyewa oleh Notaris Tri Heryanto, SH dinyatakan cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum. Tidak diperjelas apakah hubungan hukum di dalamnya ikut batal atau tidak. Padahal di dalam Bab II telah dijelaskan bahwa, dalam perbuatan hukum yang tidak diwajibkan oleh Undang-Undang untuk dituangkan dalam suatu akta otentik, tetapi para pihak menghendaki di dalam suatu akta otentik, maka hilangnya otentisitas akta tidak mengakibatkan perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya ikut batal. Berbeda halnya terhadap perbuatan hukum yang oleh Undang-Undang diharuskan dituangkan dalam akta otentik, apabila otentisitas akta batal – maka secara langsung perbuatan hukum di dalamnya ikut batal (misal akta pendirian perseroan Terbatas).

Dalam hal ini berlaku rumus sederhana, apabila perbuatan hukum dibatalkan oleh putusan pengadilan maka secara otomatis Akta otentik ikut batal. Namun apabila akta otentik yang dibatalkan oleh Majelis Hakim, hal tersebut belum tentu berlaku pada alas hak / hubungan hukum di dalamnya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa amar putusan ini tidak secara jelas memberikan putusan dan dapat dijadikan bantahan oleh pihak yang kalah.

Akibat hukum lain Tergugat atas putusan ini adalah, Tergugat harus segera mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat agar dapat kembali dinikmati hasilnya oleh Penggugat sebagai pemilik yang syah atas obyek sengketa. Terhadap peralihan kepemilikan yang sebelumnya dinikmati oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut berakibat adanya penyerahan (*levering*²⁰) atas obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat.

Penyerahan/*levering* ini adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Hal ini diatur pada ketentuan Pasal 584 KUHPerdata yang menyatakan; “Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

²⁰ *Levering* merupakan tindakan atau perbuatan pemindahan hak kepemilikan atas sesuatu barang atau benda dari seseorang kepada orang lain. R. Subekti mengemukakan, perkataan penyerahan mempunyai dua arti. *Pertama* perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (“*feitelijke levering*”) dan perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (“*juridische levering*”). Dikenal dua dikenal dua jenis penyerahan dalam BW yaitu;

1. Penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*)
2. Penyerahan secara hukum (*juridische levering*).

Atas kebatalan perjanjian notariil tentang sewa menyewa tersebut, terjadi peralihan kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat secara nyata / riil, yang artinya bahwa Penggugat baru dapat menguasai dan memanfaatkan kembali hak miliknya setelah Tergugat menyerahkan atau meninggalkan obyek sengketa tersebut. Lebih lanjut, hakim mempertimbangkan tuntutan penggugat tentang ganti rugi yang disesuaikan dengan situasi kondisi pada saat ini/harga wajar yang diambil dari keterangan saksi Tan Kian Djiang als. Widodo yang menyatakan menyewa dari Penggugat sebesar RP 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah). Atas pertimbangan tersebut hakim memberikan putusan ganti rugi sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) selama kurun waktu dihitung telah terjadi penyalahgunaan keadaan, yakni selama 5 tahun, sehingga ganti kerugian berjumlah Rp 100.000.000, (seratus juta rupiah).

Ganti kerugian tersebut didasarkan pada perjanjian perpanjangan sewa menyewa yang dibatalkan, karena masa kontrak dianggap telah habis pada tahun 2010, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari haknya sejak tahun 2010, oleh karenanya hakim mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut.

Penentuan pembatalan akta ini harus didasarkan pada waktu dahulu saat pembuatan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian. Hakim diwajibkan untuk meneliti proses pembuatan suatu akta dalam perkara tersebut. Sedangkan nominal ganti kerugian merupakan kewenangan hakim untuk memberikan putusan. Lalu, apakah ganti kerugian tersebut dapat dimintakan kepada Notaris sebagai pembuat akta?

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Bab II, Notaris dapat digugat ganti rugi terhadap akta buatannya dengan alasan adanya hubungan hukum antara Penghadap dengan Notaris, bukan berdasar pada kekuatan akta yang terdegradasi maupun karena pembatalannya. Dengan demikian pihak penghadap bisa saja mengajukan tuntutan/gugatan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan ke Pengadilan apabila memang dapat dibuktikan Notaris melakukan kesalahan dalam pembuatan aktanya. Namun dalam perkara pertama, tidak ditemukan adanya gugatan ganti rugi kepada Notaris karena Notaris dianggap tidak ada hubungan atau sangkut pautnya dalam perkara ini. Dengan kata lain, baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat tidak melakukan / mengupayakan gugatan ganti rugi kepada Notaris.

Lantas bagaimana pelaksanaan *levering* atas obyek sengketa dan ganti kerugian tersebut? Dalam prakteknya, tidak semua putusan dapat dilaksanakan oleh para pihak, sehingga bila terjadi permasalahan yang menyangkut *levering* maupun ganti kerugian yang

tidak dilaksanakan oleh pihak yang kalah – pihak Pengadilan dapat melakukan pengosongan secara paksa terhadap obyek sengketa.

Sedangkan terhadap ganti kerugian, Pengadilan, melalui permohonan dari pihak yang dimenangkan dapat melakukan sita jaminan terhadap harta yang dimiliki pihak yang kalah untuk membayar ganti kerugian sebagaimana dalam amar putusan. Penentuan obyek sita jaminan tersebut harus dilakukan dengan pengecekan dan administrasi yang jelas, sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru.

Pada perkara kedua, perlawanan pelawan ditolak oleh Majelis hakim dalam putusannya sehingga tidak memuat perubahan apapun pada seluruh akta yang dibuat baik oleh notaris yakni perjanjian pinjaman uang, peminjaman sertifikat maupun Akta pengikatan hak Tanggungan oleh PPAT. Akta-akta yang bersangkutan tetap dianggap syah dan otentik sebelum ada putusan yang menyatakan sebaliknya, yang berarti atas akta-akta tersebut, masih dianggap syah dan sesuai hukum sebagaimana keadaannya semula.

Lalu menjadi pertanyaan, seberapa jauh kewenangan Pengadilan dalam melaksanakan putusan/akibat hukum dalam pembatalan suatu akta otentik dan atau ganti rugi atas suatu perkara dengan dasar doktrin penyalahgunaan keadaan? Dalam hal ini sikap pengadilan adalah pasif. Yang harus aktif memantau putusan adalah para subyek/pihak dalam perkara tersebut. Dalam suatu putusan, dan terdapat tuntutan sita jaminan/eksekusi, pihak yang dimenangkan harus membuat permohonan kepada Pengadilan dalam rangka melaksanakan isi putusan ditujukan kepada Ketua Pengadilan setempat.

Atas surat permohonan tersebut, pengadilan akan membuat panggilan/*relaas* kepada para pihak untuk melaksanakan isi putusan secara sukarela. Pada prinsipnya, pengadilan mengutamakan kesukarelaan dalam melaksanakan putusan, namun apabila setelah dilakukan pemanggilan resmi sesuai prosedur pihak termohon tidak juga mengindahkan putusan maka pengadilan akan melakukan upaya paksa, salah satunya dengan pengurusan lelang.²¹

Penutup

Berdasarkan hasil penelitian terkait perkara-perkara yang menggunakan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dapat disimpulkan beberapa hal penting terkait pokok rumusan masalah dalam Penelitian ini, yaitu sebagai berikut : *pertama*, telah terjadi arah pergeseran

²¹Keterangan hakim, *ibid*.

arah sistem pembuktian dalam peradilan perdata, meskipun belum menyeluruh. Tugas dan peran hakim yang pada teori bersifat pasif, kini mulai meluas untuk dapat mencari kebenaran materiil dalam suatu perkara. sifat hakim yang pasif tersebut ditentang oleh beberapa aliran, dan hal tersebut berlaku pula bagi gugatan atau perkara yang melibatkan akta otentik di dalamnya. Pergeseran sistem pembuktian dari mencari kebenaran formil ke arah mencari kebenaran materiil ini harus diartikan sebagai suatu arah positif bagi hukum perjanjian, karena dengan demikian, doktrin penyalahgunaan keadaan membawa hukum perjanjian kepada arah hukum yang lebih baik, yakni keadilan dan kepatutan. *Kedua*, perkara yang menggunakan doktrin penyalahgunaan keadaan berakibat hukum terhadap degradasi akta, pembatalan akta dan pemberian ganti rugi kepada salah satu pihak. Notaris tidak dikenai pertanggung jawaban dalam bentuk apapun dan juga tidak terdapat gugatan secara khusus kepada Notaris, selain hanya produk aktanya yang dibatalkan oleh Pengadilan. Dengan demikian, sejauh ini pada prinsipnya pada Penyalahgunaan keadaan, akibat hukum hanya berdampak pada para pihak saja.

Daftar Pustaka

- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, 1998.
- Burght, Prof DR. Gr. Van Der, *Buku Tentang Perikatan Berisi Teori dan Yurisprudensi Nederland (Setelah Perang Dunia Ke II)*, Bandung : PT. Alumni, 2012.
- Fachrudin, Irfan, *Kedudukan Notaris dan Akta-Aktanya dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan Nomor 122.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, 2008.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014.
- Hernoko Agus Yudho, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- _____, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik : Sikap yang harus diambil Pengadilan*, Yogyakarta : FH UII Press, 2015.
- _____, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998.

- Natsir Asnawi, M, *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidispliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata)*, Yogyakarta : FH UII Press, 2013.
- Panggabean Henry P, *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan baru untuk pembatalan perjanjian (Berbagai perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta : Liberty, 2001.
- Panggabean Henry P, *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Alumni, 2012.
- Retnowulan & Iskandar, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung : CV. Mandar Maju, 1995.
- Rusli Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Remi Sjahdeini Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Santoso Djohari & Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta : Penerbit & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1983.
- Satrio J, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1994.
- Soepomo R., *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri (cetakan keenam belas)*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2004.
- Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2011.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2000, Jakarta : Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2007.
- I Dewa Gede Atmadja, *Penafsiran Konstitusi Dalam Rangka Sosialisasi Hukum : Sisi Pelaksanaan UUD 1945 Secara Murni dan Konsekwen*, Pidato Pengenalan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum Tata Negara pada Fakultas Hukum Universitas Udayana 10 April 1996.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta atas Perkara Perdata Nomor 134/Pdt.G/2014/PN.Yk tertanggal 01 September 2015

Putusan Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta atas perkara Perdata Nomor 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yk tertanggal 16 Mei 2013.