

**PENERAPAN DOKTRIN *MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN*
TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
(Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta)**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : LATIFA MUSTAFIDA, S.H.
NO. POKOK MHS : 15921020
BKU : MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2017**



**PENERAPAN DOKTRIN *MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN* TERHADAP
PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
(STUDY KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA)**

Oleh :

Nama Mhs. : **Latifa Mustafida, S.H.**
No. Pokok Mhs. : **15921020**
BKU : **Magister Kenotariatan**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

Program Magister (S-2) Ilmu Hukum

Pembimbing 1


Dr. Agus Pandoman, SH, M.Kn.

Yogyakarta, 24 Desember 2016

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia


Dr. Agus Trivanta, M.A., M.H., Ph.D.





PENGESAHAN THESIS/TUGAS AKHIR

THESIS/Tugas akhir dengan judul : **Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta).**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:
Nama : Latifa Mustafida, S.H
NIM : 15921020
BKU : Magister Kenotariatan

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Thesis dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A, pada 21 Januari 2017

TIM SIDANG:
Pembimbing

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Penguji I

Dr. Budi Agus Riswandi., S.H, M. Hum

Penguji II

Dr. Bambang Sutivoso, S.H, M. H

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Agus Trivanta, M.A., M.H., Ph.D.



HALAMAN MOTTO

“Dan Bahwa Manusia hanya memperoleh apa yang telah diupayakannya”.

(An-Najm : 39)

“Tidak akan bergeser kaki seorang manusia dari sisi Allah pada hari kiamat (nanti),

sampai dia ditanya tentang lima (perkara):

Tentang umurnya, untuk apa dihabiskan?

Tentang masa mudanya, untuk apa digunakan?

Hartanya dari mana diperoleh dan kemana dibelanjakan?

Ilmunya, bagaimana diamalkan?”

(HR. Tirmidzy: 2416, dihasankan oleh Syaikh al-Albany)

HALAMAN PERSEMBAHAN

THESIS ini dipersembahkan untuk:

Orang tuaku ...

Keluargaku ...

Sahabat-sahabatku ... dan;

Almamaterku.

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : LATIFA MUSTAFIDA, S.H.

No. Mhs : 15921020

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (tugas akhir) berupa tesis dengan judul :

PENERAPAN DOKTRIN MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (STUDY KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA).

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara syah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun



Dibuat di : Yogyakarta,
Pada tanggal : 21 Januari 2017
Yang membuat pernyataan

[Handwritten Signature]
LATIFA MUSTAFIDA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والله اعلم
والمرسلين الأنبياء عرفوا السلام للصلاة والدين أمور الدنيا على سنتين وبه العالمين ب الله أحمد
أما بعد أجمعين وصلى الله على محمد سيدنا

Puji syukur atas segala karunia yang diberikan Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta inayah-Nya kepada penyusun sehingga dapat menyelesaikan THESIS berjudul “*Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Register Perkara 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk)*”, tepat pada waktunya.

Tak lupa shalawat serta salam semoga selalu tercurah pada Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus untuk membawa rahmat kasih sayang bagi alam semesta dan selalu dinantikan syafaatnya di *yaumul qiyamah* nanti. Karya tulis ini merupakan THESIS yang diajukan kepada Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia sebagai syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn).

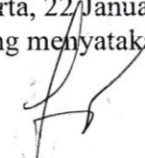
Selama penyusunan THESIS ini dan proses pembelajaran di Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, penyusun banyak mendapat bantuan, motivasi, tersedianya fasilitas-fasilitas, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan terima kasih dan hormat kepada:

1. Bapak Agus Pandoman, SH, MKn yang selalu meluangkan waktu mengoreksi, membimbing, dan memberi masukan pada tulisan tesis ini.
2. Bapak, Ibuk, adek, mbak, dan seluruh keluarga yang jadi motivasi terbesar dalam hidup saya.

3. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyusunan THESIS ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.
4. Seluruh teman-teman pada Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, angkatan ke-2 tahun 2015 yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu dan seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan THESIS ini.

Meskipun THESIS ini merupakan hasil kerja maksimal penyusun, namun penyusun menyadari THESIS ini jauh dari sempurna. Untuk itu dengan kerendahan hati penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca sekalian. Penyusun berharap semoga THESIS ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan hukum pidana dan hukum acara pidana khususnya.

Yogyakarta, 22 Januari 2017
Yang menyatakan


LATIFA MUSTAFIDA
NIM: 15921020

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Orisinalitas Penelitian.....	9
E. Kerangka Teoritik.....	12
1. Tinjauan tentang Cacat pada Kehendak (<i>Wilsgebreken</i>).....	12
2. Tinjauan tentang Sejarah dan Konsepsi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (<i>misbruik van omstandigheden</i>).....	15
3. Tinjauan tentang <i>Perkembangan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan</i> (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>).....	20

F. Metode Penelitian	25
1. Jenis penelitian	25
2. Fokus penelitian.....	26
3. Bahan hukum.....	26
4. Objek & subyek Penelitian	27
5. Teknik Penelitian.....	28
6. Pendekatan Penelitian.....	28
7. Analisis Bahan Hukum.....	29
G. Sistematika Penulisan.....	29

BAB II DOKTRIN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN*) SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN KONTRAK

OLEH PENGADILAN	31
A. Cacat Kehendak Dalam Suatu Perjanjian	31
1. Klasifikasi cacat kehendak dalam perjanjian.....	33
2. Akibat cacat kehendak dalam suatu perjanjian.....	38
B. Unsur Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>) Dalam Suatu Perjanjian/Kontrak.....	41
1. Macam penyalahgunaan keadaan	42
2. Unsur-unsur umum dalam Doktrin Penyalahgunaan keadaan	45
C. Pembatalan Akta Dengan Dasar Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Oleh Hakim Melalui Putusan Pengadilan	47
1. Kewenangan hakim dalam pembatalan akta	48

2. Aliran baru dalam sistem Pembuktian Peradilan Perdata.....	61
3. Akibat hukum putusan pembatalan akta.....	63
4. Pertanggungjawaban notaris terhadap pembatalan akta oleh putusan Pengadilan	68

BAB III PENERAPAN DOKTRIN *MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN*

TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN

PUTUSAN PENGADILAN (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri

Yogyakarta)	71
A. Profil Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta	71
B. Dasar Hukum Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	73
1. Pasal-Pasal dalam perkara penyalahgunaan keadaan	74
2. Akta Otentik sebagai Alat bukti Terkuat.....	74
C. Perkembangan Penerapan Unsur Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden Atau Undue Influence</i>) Di Wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta	76
1. Perkara-Perkara Penyalahgunaan Keadaan di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta).	76
2. Analisis Putusan Hakim dalam perkara-perkara penyalahgunaan Keadaan	90
D. Akibat Hukum Pembatalan Akta Dengan Dasar Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden Atau Undue Influence</i>)	105

1. Perkembangan Arah Putusan Pengadilan terhadap doktrin penyalahgunaan keadaan (<i>misbruik Van Omstandigheiden</i>)	105
2. Akibat hukum dibatalkannya akta atas dasar doktrin Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheiden</i> atau <i>Undue Influence</i>)	109
BAB IV PENUTUP	116
A. Kesimpulan.....	116
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	120
LAMPIRAN	125

ABSTRAK

Perkembangan perjanjian menyebutkan satu alasan lagi yang diklasifikasikan dalam golongan cacat kehendak, yakni Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Doktrin tersebut sudah diterima dalam Putusan-putusan baik pada Tingkat pertama, tingkat Banding, maupun pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Lalu menjadi pertanyaan bagaimana penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan oleh Hakim di Pengadilan Negeri Yogyakarta? Dan apa akibat hukum terhadap suatu akta yang dibatalkan oleh pengadilan dengan dasar Penyalahgunaan Keadaan? Oleh karena itu Penyusun tertarik untuk meneliti Penerapan Doktrin *Misbruik Van Omstandigheden* terhadap Pembatalan Akta Notaris oleh Putusan Pengadilan (Study Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta).

Untuk menganalisis permasalahan tersebut penyusun menggunakan metode penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif dan diteliti melalui pendekatan *normatif empiris* yang dilakukan berdasarkan pengembangan beberapa data yang dikorelasikan dengan praktek di lapangan. Lokasi penelitian dilakukan di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan praktek Doktrin Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam perkara 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk telah diterapkan dan diadopsi sebagai dasar pembatalan akta, sedangkan pada perkara 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yyk hakim menolak perlawanan tersebut karena unsur kelima yakni pembuktian tidak dapat dibuktikan. Secara normatif, penerapan doktrin ini masih berpijak pada Yurisprudensi hakim yang bertolak pada asas kepatutan dan keadilan dengan asas iktikad baik, dengan demikian belum ada pengertian yang utuh pada doktrin ini. Akibat hukum yang muncul dari digunakannya Doktrin penyalahgunaan keadaan adalah pembatalan akta notaris dan ganti kerugian pada salah satu pihak.

Kata kunci : Penyalahgunaan keadaan, *Misbruik Van Omstandigheden*, Putusan Pengadilan, Pembatalan Akta Notaris.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam 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 (*Rechtfiguur*) penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* atau *Undue Influence*) merupakan bentuk cacat kehendak

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

²*Ibid.*

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 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

³ J.M Van Dunne dalam Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama))*, Yogyakarta : FH UII Press, hlm. 227.

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

⁵ *Ibid*, 227.

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

⁷ *Ibid*.

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 dalam bukunya, 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

⁸*Ibid*, hlm. 233.

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

kepatutan dan keadilan.¹⁰ Asas kepatutan dan keadilan yang dipergunakan oleh Hakim sebagai pertimbangan merupakan bentuk lain dari asas iktikad baik. Dan 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 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

Di 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

¹⁰ Henry P Panggabean, *Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan (Baru) untuk pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta : Liberty, 2000, hlm.

¹¹M. Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, hlm. 143.

upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.”¹²

Dari putusan-putusan peradilan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung yang dimulai pada tahun 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.

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

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

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.

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

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 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.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penyusun tertarik untuk meneliti mengenai *Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta)*.

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.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam praktek peradilan di Indonesia, khususnya di wilayah Pengadilan Negeri Yogyakarta?
2. Apa akibat hukum pembatalan akta notaris oleh putusan pengadilan dengan alasan Penyalahgunaan Keadaan tersebut?

C. Tujuan dan manfaat Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisa dan mengkaji secara mendalam tentang penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam praktek peradilan di Indonesia, khususnya oleh Hakim di wilayah Pengadilan Negeri Yogyakarta.
2. Menemukan dan menganalisis mengenai akibat hukum dari dibatalkannya akta otentik notaris tersebut dengan sebab penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) bagi Para Pihak dan keberlakuan akta Notaris.

Manfaat penulisan yang diharapkan melalui penyusunan tesis ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran atau memberikan solusi dalam bidang hukum kenotariatan khususnya mengenai

ruang lingkup dan perkembangan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam hukum perjanjian, khususnya pembatalan suatu akta/perjanjian notariil, hal apa saja yang menjadi alasan pertimbangan hakim, apakah doktrin tersebut telah diterima secara menyeluruh oleh hakim pada Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dan konsekwensi hukum bagi para pihak apabila terjadi pembatalan akta otentik dengan dasar penyalahgunaan keadaan tersebut.

2. Manfaat Praktis

Menambah wawasan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya, serta diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian dalam rangka meningkatkan kualitas penegakan hukum di Indonesia khususnya hukum kenotariatan di Indonesia.

D. Orisinalitas Penelitian

Sebagai bentuk untuk menjaga orisinalitas dari penulisan ini, penulis telah mencari dan menelaah beberapa tulisan terkait dengan penelitian *Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta)*. Adapun beberapa karya ilmiah tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, penelitian oleh Aries Wijaya, yang berjudul “*Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Perjanjian*”, Tahun 2008, Tesis Program Studi Magister Ilmu

Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.¹⁵ Rumusan masalah dalam penelitian tersebut, adalah 1) bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami penyalahgunaan keadaan? dan 2) bagaimana pembaharuan hukum Indonesia untuk mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian?.

Kedua, Penelitian oleh Muhammad Arifin, yang berjudul ”*Penyalahgunaan Keadaan sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*”, tahun 2011, Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.¹⁶ Rumusan masalah dalam penelitian ini, yang pertama adalah bagaimana implementasi asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan suatu kontrak? Yang kedua, apakah penyalahgunaan keadaan sebagai faktor pembatas kebebasan berkontrak?.

Ketiga, penelitian oleh R.A. Asriningrum Kusumawardhani, yang berjudul *Pembatalan perjanjian oleh hakim akibat adanya penyalahgunaan keadaan/Misbruik Van Omstandigheden atau Undue Influence : analisis kasus Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3641K/PDT/2001 dan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2356K/PDT/2008*, Tahun 2013, Tesis, Universitas Indonesia.¹⁷ Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah, yang pertama, bagaimana penerapan penyalahgunaan keadaan di dalam

¹⁵ Aries Wijaya, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Perjanjian*, Tesis, 2008, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

¹⁶ Muhammad Arifin, ”*Penyalahgunaan Keadaan sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*”, Tesis, 2011, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.

¹⁷ R.A. Asriningrum Kusumawardhani, *Pembatalan perjanjian oleh hakim akibat adanya penyalahgunaan keadaan/Misbruik Van Omstandigheden atau Undue Influence : analisis kasus Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3641K/PDT/2001 dan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2356K/PDT/2008*, Tesis, 2013, Magister, Universitas Indonesia.

putusan pengadilan? Dan yang kedua, bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 2356 K/Pdt/1982.

Keempat, Penelitian oleh Samuel Bonar Christian Sianipar, yang berjudul *Penyalahgunaan keadaan misbruik van omstandigheden dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian (Studi kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2356 K/PDT/2008 dan Nomor 3091 K/PDT/2010)*, Tahun 2014, Tesis, Universitas Indonesia.¹⁸

Kelima, penelitian oleh I Wayan Suariga, Sarjana Hukum, yang berjudul “*Pembatalan Kontrak berdasarkan Unsur Penyalahgunaan Keadaan*”, Tahun 2015, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Udayana, Bali.¹⁹ Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah, *yang pertama*, unsur-unsur apakah yang menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah kontrak? Dan *yang kedua*, bagaimanakah dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan?

Berdasarkan beberapa hasil penelitian tersebut di atas, meskipun seluruhnya menggunakan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), terdapat beberapa perbedaan inti terhadap penelitian penulis yakni tentang fokus penelitian (study putusan yang berbeda), lokasi penelitian,

¹⁸ Samuel Bonar Christian Sianipar, *Penyalahgunaan Keadaan Misbruik Van Omstandigheden Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian (Studi kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2356 K/PDT/2008 dan Nomor 3091 K/PDT/2010)*, Tesis, 2014, Universitas Indonesia.

¹⁹ I Wayan Suariga, Sarjana Hukum, “*Pembatalan Kontrak berdasarkan Unsur Penyalahgunaan Keadaan*”, Tesis, 2015, Program Pascasarjana Universitas Udayana, Bali.

pisau analisis/kerangka teoritik, rumusan masalah dan juga tentang metode penelitian yang digunakan.

E. Kerangka Teoritik

Sejalan dengan permasalahan di atas, untuk memecahkan persoalan sekaligus menjawab pokok masalah yang ada penyusun menggunakan beberapa teori yaitu:

1. Tinjauan tentang cacat pada kehendak (*wilsgebreken*)

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defent of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat.²⁰ Suatu cacat kehendak terjadi bilamana seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal kehendaknya terbentuk secara tidak sempurna. Perbuatan hukum mensyaratkan adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu sebagaimana terwujud dalam suatu pernyataan. Sekalipun kehendak dan pernyataan berkesesuaian, suatu tindakan hukum dapat dibatalkan jika memenuhi syarat-syarat tertentu. KUHPerdara mengatur ihwal akibat dari kekeliruan/kesesatan (*dwaling*); kekerasan/paksaan (*bedreiging, dwang*); dan penipuan (*bedrog*) dalam ketentuan Pasal 1322 – 1328 KUHPerdara.²¹

Sehubungan dengan hal itu Pasal 1321 KUHPerdara hanya menyebutkan *geeme toesteming is van waarde, indien dezelve door dwaling*

²⁰Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, hlm. 217.

²¹Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

is gegeven, door geweled algeperst, of door bedrog verkregen (tidak kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya karena paksaan atau penipuan.²² Cacat kehendak yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas, dinamakan cacat kehendak klasik.

Perjanjian yang proses pembentukannya dipengaruhi adanya unsur cacat kehendak tersebut mempunyai akibat hukum dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Artinya, perjanjian itu ada, tetapi dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) oleh salah satu pihak.²³

Dalam KUHPerdara, terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian berdasarkan adanya cacat kehendak, yaitu :

- a. Kekhilafan atau kesesatan *dwaling* (vide pasal 1322 KUHPerdara) terdapat kekhilafan atau kesesatan, hal ini terkait dengan hakekat benda atau orang dan pihak lawan harus mengetahui atau setidaknya mengetahui bahwa sifat atau keadaan yang menimbulkan kesesatan bagi pihak lain sangat menentukan, terkait syarat dapat dikenali atau diketahui. Dengan demikian, mengenai kesesatan terhadap hakekat benda yang dikaitkan dengan keadaan akan datang, karena kesalahan sendiri atau karena perjanjian atau menurut pendapat umum menjadi resiko sendiri, tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian.

²² Ridwan Khairandy, *op-cit*, hlm. 217.

²³ Djohari Santoso & Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta : Bagian Penerbitan & Perpustakaan Universitas Islam Indonesia, 1983, hlm. 80.

b. Paksaan *dwang* (Pasal 1323-1327 KUHPerdato).

Paksaan timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup perjanjian atau memberikan kesepakatan di bawah ancaman yang bersifat melanggar hukum. Ancaman bersifat melanggar hukum ini meliputi dua hal yaitu:

- 1) Ancaman itu sendiri sudah merupakan perbuatan melanggar hukum seperti ancaman pembunuhan, penganiayaan.
- 2) Ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, tetapi ancaman itu dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya.

c. Penipuan *bedrog* (vide Pasal 1328 KUHPerdato)

Penipuan merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir²⁴ artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan-keadaan ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan. Untuk berhasilnya dalil penipuan disyaratkan bahwa gambaran yang keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya.

Burgerlijk Wetboek (BW) menetapkan secara limitatif empat cacat kehendak. Alasan keempat sebagai sebab pembatalan perjanjian karenanya adanya cacat kehendak adalah penyalahgunaan keadaan *misbruik van omstandigheden*.²⁵ Tiga alasan yang tersebut terakhir dapat kita temukan di dalam ketentuan Pasal 3: 44 BW, KUHPerdato. Indon.

²⁴ Maksud dikualifisir artinya memang terdapat kesesatan salah satu pihak, namun kesesatan ini disengaja oleh pihak lain. Jadi persamaan antara kesesatan dan penipuan adalah adanya pihak yang sesat sedangkan perbedaannya terletak pada unsur kesengajaan untuk menyesatkan pada penipuan.

²⁵ Sjaifurrahman, op-cit, hlm. 166.

Dan juga BW (lama) mengatur ihwal akibat dari kekeliruan/kesesatan, (penggunaan) kekerasan (*geweld*), dan penipuan di dalam ketentuan Pasal 1322- 1328 KUHPerdata. Indon. Atau Pasal 1358 – 1364 BW (lama) sedangkan penyalahgunaan keadaan tidak kita temukan pengaturannya, baik dalam KUHPerdata. Indon. Maupun BW (lama).²⁶

Semua tindakan hukum yang dilakukan di bawah pengaruh dari kekeliruan, penipuan, pengancaman atau penyalahgunaan keadaan kiranya merupakan akibat adanya cacat dalam kehendak dari pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan sebab itu dapat dibatalkan.²⁷

2. Tinjauan tentang Sejarah Dan Konsepsi Doktrin Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van De Omstandigheden*) dan *Undue Influence*.

Di negara-negara *Common Law*, doktrin penyalahgunaan keadaan telah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. Dalam *Lloyds Bank Ltd v Bundy* (1975) QB, hakim *Lord Denning MR* mencoba menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan bukan doktrin yang benar-benar berdiri sendiri. Doktrin ini 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. Menurut Robert Upex, doktrin penyalahgunaan ini merupakan perluasan doktrin *equity* yang disebut *equitable fraud*.

²⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 439.

²⁷ *Ibid*, hlm. 442.

Penyalahgunaan dalam sistem *common law* merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut tetapi tidak termasuk dalam kategori paksaan (*duress*). 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 independen.

Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat *fiduciary* dan *confidence*). Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.

Pihak yang memiliki kedudukan khusus itu mengambil keuntungan secara tidak pantas dari pihak yang lainnya yang lebih lemah. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan atau penipuan. Disini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar pembedanya pada kontrak kausa hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak. Sebagaimana kita ketahui, syahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau persetujuan kehendak;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal yang tertentu;

d. Suatu sebab/kausa yang halal.²⁸

Dua syarat pertama disebut syarat subyektif, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif. Pada perjanjian yang mengandung cacat pada kausanya/syarat obyektif, yang dimasukkan dalam kelompok “mengandung kausa yang terlarang”, maka perjanjian menjadi batal demi hukum seluruhnya. Konsekwensi yang demikian keras kadang-kadang melampaui/melewati tujuan yang hendak dicapai oleh hakim. Di samping itu, pembatalan berdasarkan cacat pada kausanya membawa konsekwensi lain yang tidak patut karena mengakibatkan kebatalan demi hukum, maka kedua belah pihak – termasuk pihak yang telah menyalahgunakan keadaan bisa menuntut pembatalan tersebut, seperti kalau kemudian ternyata perjanjian tersebut merugikan orang yang telah menyalahgunakan keadaan. Ini dirasakan tidak adil.²⁹

Berbeda apabila penyalahgunaan keadaan dimasukkan ke dalam kelompok cacat pada kehendak klasik/tradisional, perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan tetap mengikat para pihak dan hanya dapat dibatalkan atas tuntutan pihak yang merasa telah dirugikan dengan dasar penyalahgunaan keadaan. Sehingga dalam hal ini, perbedaan signifikan pengelompokan ke dalam cacat kehendak adalah, pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan tidak dapat turut menikmati

²⁸ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (Berbagai perkembangan hukum di Belanda dan Indonesia) Edisi Revisi II*, Yogyakarta : Liberty, 2010, hlm. 94.

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 320.

kesempatan untuk melepaskan diri dari perjanjian apabila di kemudian hari ternyata tidak menguntungkan dirinya.

Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Dalam hal tersebut, penyalahgunaan keadaan terjadi apabila pada saat lahirnya perjanjian ada hal yang menyebabkan pernyataan kehendak yang tidak sempurna oleh salah satu pihak.

Doktrin yang berasal dari *common law* ini mulai diterima di Belanda keberadaannya dalam putusan-putusan pengadilan. Dari putusan-putusan pengadilan inilah terlihat adanya evolusi pandangan pengadilan di Belanda mengenai penyalahgunaan keadaan. Dalam hal ini dapat dilihat dari perkara *Bank Central Werkgever Risico v Ujiting en Smith (Bovag Arrest II)*, HR 11 Januari 1957, NJ 1959 yang kemudian berlanjut dengan *Bovag Arrest III*, HR 26 Februari 1960, NJ 1963, 373.

Pengadilan menolak tangkisan *Ujiting en Smiths* karena mereka tidak berhasil membuktikan bahwa klausul *Bovag* merupakan bagian dari perjanjian dimaksud. Di tingkat banding, *Hof* (Pengadilan Tinggi) mempermasalahkan apakah keadaan peristiwanya sedemikian rupa, sehingga klausul tersebut dapat dianggap termuat dalam perjanjian yang bersangkutan. *Hof* bukannya memberikan jawaban atas pertanyaannya tersebut, secara *ex officio (ambtshaeve)* memutuskan bahwa bahkan seandainya harus diterima klausul *bovag* tersebut termasuk dalam

perjanjian, klausul penjaminan (tepatnya klausul pembebasan atau *vrijwaring*) bagaimanapun tidak berlaku.

Klausul ini merupakan klausul yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) dan ketertiban umum. Hal ini didasarkan baik dari cara terjadinya maupun karena isinya dan tujuan klausul itu. Menurut Hof, isinya merupakan beban yang sangat berat bagi pemilik mobil karena ia harus memikul kewajiban penjaminan (*vrijwaringplicht*) atas akibat dari tindakan orang lain yang tidak ada sangkut pautnya dengan dirinya. Di samping itu, ia praktis dipaksa oleh keadaan untuk menerima kewajiban seperti itu. Hof kemudian menyimpulkan bahwa klausul Bovag dalam kasus ini dipaksakan oleh orang lain dengan menyalahgunakan kekuasaan dan kelebihan yang ia miliki dengan mengorbankan kepentingan pihak lawannya. Dengan demikian, klausul tersebut haruslah dibatalkan.

Hoge Raad dalam putusannya antara lain menyatakan bahwa pangkal tolak pengadilan tinggi (*hof*) tidaklah dapat dipersalahkan. Suatu perjanjian dapat kehilangan kausanya yang halal dalam hubungan dengan terjadinya perjanjian itu, apabila pihak yang satu sangat dirugikan sebagai akibat penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang lain.

Pada prinsipnya Hoge Raad, dan menurut Setiawan yang dikutip dalam buku Ridwan Khairandy yang berjudul Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan menyatakan bahwa apabila di dalam suatu perjanjian, seseorang karena tekanan keadaan secara tidak adil memikul beban yang sangat merugikan, maka perjanjian itu dapat dinyatakan sebagai

perjanjian yang memiliki kausa tidak halal. Namun kemudian di dalam perkembangannya, penyalahgunaan keadaan tidak diklasifikan lagi ke dalam kausa tidak halal, akan tetapi dikategorikan menjadi cacat kehendak karena syarat-syarat yang dibutuhkan lebih berpengaruh kepada syarat-syarat subjektif.

3. Tinjauan tentang Perkembangan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Sebelum ketentuan penyalahgunaan keadaan dicantumkan ke dalam (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) NBW (lihat pasal 3:44 NBW), cukup lama dan cukup banyak permasalahan yang terkandung di dalamnya dibahas para ilmuwan, khususnya dalam hubungannya dengan pemutusan perkara oleh para Hakim. Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW, sedikit banyak adalah dilatarbelakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan Hakim.³⁰

Ternyata pertimbangan-pertimbangan Hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (Pasal 1321 KUHPerdara). Salah satu pembahasan adalah menyangkut penerapan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, apakah tepat menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam sebuah (*causa*) yang tidak dibolehkan.

³⁰ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Yogyakarta : Liberty, 1992, hlm. 42.

Nieuw Burgerlijk Wetboek (N.B.W) memberikan penambahan suatu alasan baru untuk pembatalan suatu perjanjian, yang diatur dalam Buku 3 Pasal 44 ayat 1 yakni, ancaman (*bedreiging*), penipuan (*bedrog*) dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)³¹.

Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, karena isinya sendiri mungkin tidak terlarang tetapi sesuatu yang lain, yang terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak yaitu penyalahgunaan keadaan itu yang dilarang.

Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. KUHPerdara belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, namun pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam yurisprudensi sebagai cacat kehendak yang keempat. Sebagaimana dinyatakan oleh Setiawan, Prof Z. Asikin Kusumah Atmadja yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 1320 butir 1 KUHPerdara tentang syarat syahnya perjanjian.³²

Lembaga hukum (*rechtsfiguur*) penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*) merupakan bentuk cacat

³¹ Henry Panggabean, *Penyalahgunaan keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (Berbagai perkembangan hukum di Belanda dan Indonesia)* Revisi II, Yogyakarta : Liberty, 2010, hlm. 39.

³² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 100.

kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak hukum Belanda. Hukum kontrak Belanda mengadopsi lembaga penyalahgunaan keadaan ini dari hukum Inggris.³³

Hukum perjanjian dalam perkembangannya di Negeri Belanda menerima penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*) sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian daripadanya. Ada kemungkinan terjadi, bahwa suatu perjanjian tertentu pada waktu pembentukannya mengandung cacat dalam kehendak, tetapi tidak dapat digolongkan dalam cacat kehendak seperti yang biasa kita kenal – katakanlah yang tradisional atau klasik – seperti dalam hal ada kesesatan, paksaan dan penipuan.³⁴

Untuk dapat disebut sebagai penyalahgunaan keadaan, maka salah satu pihak harus mempunyai kelebihan dari yang lain, kelebihan mana dapat berupa kelebihan psikologis, ekonomis maupun fisik. Dalam hal kelebihan ekonomis, maka yang lemah dalam keadaan tergantung sehingga untuk mendapatkan suatu prestasi tertentu yang diinginkannya, pihak tersebut harus bersedia menerima janji-janji dan klausula yang meskipun merugikan dirinya sendiri diterima secara paksa.

Ketidakseimbangan prestasi yang sangat dominan tersebut tidak semata-merta membuat perjanjian menjadi bertentangan dengan tata krama/kesusilaan (*onzedelijk*), tetapi perjanjian tersebut menjadi

³³Lihat Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak di Indonesia...*, *op cit*, hlm. 227.

³⁴J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 316.

bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut, yakni penyalahgunaan keadaan. Yang dimaksud bukanlah mengambil keuntungan dari keadaan orang lain yang dipersalahkan, akan tetapi adanya penyalahgunaan keadaan sehingga keadaan diberikan dalam keadaan yang tidak bebas. Dengan demikian masalahnya bukan tentang kausa/sebab yang terlarang, akan tetapi cacat dalam kehendak.

Sebagaimana yang telah disampaikan sebelumnya, penyalahgunaan keadaan adalah lembaga hukum yang berasal dari sistem hukum *common law*. Yang diadopsi dari hukum Belanda dari Inggris, dan kemudian diadopsi oleh negara-negara penganut civil law, termasuk Indonesia.

Penyalahgunaan keadaan timbul dari hubungan dimana salah satu pihak mempengaruhi pihak yang lain dalam pembuatan kontrak. Terdapat ketidakseimbangan oleh salah satu pihak yang menyebabkan posisi tawar menjadi tidak seimbang. Pihak yang lebih kuat/dominan mempengaruhi sedemikian rupa dan mendominasi kemauan bebas pihak yang lebih lemah.

Di dalam penyalahgunaan keadaan, tidak terdapat ancaman sebagaimana di dalam cacat kehendak paksaan (*duress, bedrog*). Kekuatan yang digunakan disini bukanlah kekuatan dalam arti *persuasion*, melainkan dalam artian *force*. Ada unsur yang tidak “patut” dimana salah satu pihak menggunakan alasan dari posisinya yang lebih kuat untuk dapat mempengaruhi, mengarahkan, membujuk dan atau menyuruh pihak yang lebih lemah untuk membuat kontrak. Dengan kata lain, pembuatan kontrak

diberikan tanpa adanya putusan, kehendak bebas, atau posisi yang *independen*, tetapi atas dasar pengaruh pihak yang lebih dominan.

Section 16 The Indian Contract Act berusaha menjelaskan pengertian penyalahgunaan, yakni :

“Section 16 (1) suatu kontrak disebabkan oleh penyalahgunaan keadaan apabila hubungan yang terjadi diantara para pihak, salah satu pihak mendominasi kehendak pihak lainnya dan menggunakan posisi tersebut untuk mendapatkan keuntungan secara tidak adil (*unfair* dari pihak lainnya).”

“Section 16 (2) dalam keadaan tertentu dan tanpa *prejudice*, seseorang dianggap dalam posisi yang mendominasi kehendak pihak lainnya dalam dua syarat, yang pertama apabila secara jelas memiliki kekuasaan terhadap pihak yang lain, atau berada dalam hubungan *fiduciary* terhadap salah satu pihak, yang kedua apabila dia mengadakan kontrak dengan seseorang berkapasitas mental yang secara temporer atau permanen dipengaruhi oleh usia, penyakit, tekanan fisik dan mental.”³⁵

Dari penjelasan tersebut, dapat dikemukakan prinsip umum dan persyaratan terjadinya penyalahgunaan keadaan yakni adanya posisi dominan dan posisi tersebut digunakan untuk mendapatkan keuntungan secara tidak adil (*unfair*) bagi pihak yang lemah.

Penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan dalam praktek peradilan di Indonesia dapat dilihat melalui 2 (dua) buah putusan kasasi yakni Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K/Sip/1982 tertanggal 28 Januari 1984 tentang Pembatalan Perikatan dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3431 K/Pdt/1985 tertanggal 04 Maret 1987 tentang Kasus Dana Pensiun yang di dalam peradilan tingkat pertama, banding, kasasi, Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dengan dasar bertentangan dengan kepatutan dan

³⁵ Lum Kit – Wye dan Victor Yeo, hlm. 119 sebagaimana dikutip dalam Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak di Indonesia ...*, hlm. 255.

keadilan, yang menurut H.P Panggabean, dasar yang digunakan hakim tersebut merupakan inti atau pokok doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden* atau *Undue Influence*) yang diadopsi dari sistem hukum *common law*.

F. Metode Penelitian

Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya metode-metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan, sehingga penelitian tersebut akan mudah terselesaikan. Maka dari itu, penyusun akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara konkrit, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.³⁶ Dan untuk menelaraskan teori-teori/asas/doktrin hukum maka diperlukan study empiris pada instansi-instansi terkait diantaranya Pengadilan Negeri Yogyakarta.

³⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 52.

2. Fokus penelitian

Penelitian akan difokuskan pada hal-hal sebagai berikut, yakni : bagaimana perkembangan ajaran doktrin penyalahgunaan keadaan di Indonesia, apakah doktrin tersebut telah diterima secara menyeluruh oleh Hakim, pertimbangan Hakim dalam menerapkan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan terhadap gugatan pembatalan akta notariil pada Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta, dan akibat hukum atas penerapan doktrin tersebut. Pada penelitian ini penerapan doktrin hanya dibatasi pada dua perkara, yakni perkara No. 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk dan perkara No. 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yyk dan akibat hukum pembatalan suatu akta dibatasi hanya pada akibat hukum yang diberikan oleh hakim Pengadilan dan terhadap perkembangan hukum perjanjian dalam praktek oleh Notaris.

3. Bahan Hukum

Primer, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas,³⁷ atau semua aturan hukum yang dibentuk dan atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.³⁸ Maka, bahan hukum *primer* yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah:

- a. Keterangan Hakim
- b. HIR
- c. UUD NKRI 1945.

³⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 47.

³⁸ Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setra Press, 2013, hlm.

- d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- e. *Burgerlijk Wetboek*
- f. *Nieuw Burgerlijk Wetboek*
- g. Putusan-Putusan Pengadilan
- h. Yurisprudensi

Sekunder, bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak menjadi dokumen resmi, seperti literatur-literatur, buku-buku, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atas putusan hakim terkait yang menunjang pada penelitian ini.

Tersier, adalah bahan non hukum seperti yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk, informasi terhadap kata-kata yang butuh penjelasan lebih lanjut yaitu, KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), Ensiklopedia, dan artikel dari media internet.

4. Objek dan Subyek Penelitian

Objek penelitian ini adalah terhadap bagaimana penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam praktek peradilan di Indonesia, dan apa akibat hukum dari dibatalkannya suatu akta otentik notaris kepada pihak-pihak terkait dengan alasan doktrin penyalahgunaan keadaan, khususnya di Wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta baik berpedoman Undang-Undang maupun sumber hukum yang lainnya yang diakui pada sistem hukum di Indonesia, salah satunya Yurisprudensi.

Subyek penelitian ini akan dikhususkan pada hakim di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta untuk mengetahui lebih jelas apa tolak ukur hakim dalam memberikan putusan atas dasar penyalahgunaan keadaan, dan bagaimana akibat hukum dari putusan yang dijatuhkan.

5. Teknik Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan study kepustakaan dipadukan dengan teknik wawancara kepada para pihak terkait yang dinilai paling kompeten dalam memberikan keterangan seputar penerapan Doktrin Penyalahgunaan keadaan, dengan *sampling*.

6. Pendekatan penelitian

Karena jenis penelitian ini adalah normatif maka dapat digunakan lebih dari satu pendekatan penelitian, yakni :

- a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) yakni pendekatan melalui aturan perundang-undangan, dan berbagai aturan hukum yang menjadi fokus penelitian.
- b. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) yakni pendekatan melalui istilah-istilah yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional dan penerapannya dalam praktik dan putusan hukum atau menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis atas fokus penelitian.
- c. Pendekatan kasus (*Case Approach*) yakni pendekatan melalui penerapan norma atau kaidah hukum di dalam praktik hukum, yang dilakukan melalui kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan.³⁹

³⁹*Ibid.*

7. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini akan menguraikan masalah dengan analisis *deskriptif kualitatif* dengan menelaah secara mendalam dan kompeherensif terkait dengan memperhatikan aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan pembatalan perjanjian, perkembangannya, dan wewenang hakim dalam memberikan penafsiran dalam suatu perjanjian dan pembatalannya. Sehingga selain menggunakan pendekatan normatif atas Undang-Undang dan peraturan tertulis lain, penelitian ini juga dilakukan dengan melakukan wawancara kepada narasumber hakim di wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta atas study Kasus yang menjadi obyek dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Rencana penyusunan Tesis ini akan terdiri dari empat bab, dan beberapa sub bagian.

Bab pertama, yang berisi pendahuluan akan diuraikan terlebih dahulu mengenai latar belakang permasalahan atas “*Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta)*”. Selanjutnya diuraikan tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, dan metode penelitian dalam penelitian ini.

Bab kedua, akan akan diuraikan tentang penjelasan secara mendalam terhadap definisi, ruang lingkup, ciri-ciri, teori-teori yang berkaitan dengan penerapan dan perkembangan Doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden/Undue Influence*) sebagai alasan pembatalan kontrak oleh Pengadilan, cacat kehendak dalam perjanjian, unsur penyalahgunaan keadaan, dan pembatalan akta oleh Putusan Pengadilan.

Bab ketiga, akan diuraikan tentang analisa secara komprehensif dan rinci mengenai analisis beberapa putusan hukum dan keterangan hakim di Pengadilan Negeri Yogyakarta dan akibat hukum dibatalkannya perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris dengan dasar doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Yang terakhir, Bab keempat akan diuraikan kesimpulan dan saran berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

DOKTRIN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN*) SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN KONTRAK OLEH PENGADILAN

A. Cacat Kehendak dalam suatu Perjanjian

Kalau dahulu kehendak memiliki makna yang menentukan bagi syarat kesepakatan, maka dewasa ini tampaknya dalam teori kepercayaan/*vertrouwenstheorie*) kehendak psikis sudah banyak berkurang pengaruhnya. Bukankah untuk menetapkan apakah kesepakatan yang disyaratkan itu dijumpai disini, perlu diajukan pertanyaan apakah pihak yang bersangkutan telah menimbulkan kepercayaan yang yuridis bagi pemberian kesepakatan tersebut?¹

Dari uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa seluruh problematik yang mengitari apa yang dikenal sebagai cacat-cacat kehendak (Pasal-pasal 1357 dan 1364 BW; pasal-pasal 1321 dan 1328 KUHP) tampaknya perlu ditinjau dari sudut pandang yang berbeda dengan yang dianut dahulu. Undang-Undang menyebutkan sebagai cacat-cacat kehendak ialah kekhilafan (*dwaling*), kekerasan (Dalam bentuk paksaan) dan penipuan. Adanya cacat kehendak menyebabkan bahwa perbuatan hukum tersebut dapat

¹ Prof. DR. Gr. Van Der Burght, *Buku Tentang Perikatan (Dalam Teori dan Yurisprudensi Berisi Yurisprudensi Nederland Setelah Perang Dunia Ke II)*, Bandung : Mandar Maju, 1999, hlm. 41.

dibatalkan.² Dan untuk itu perlu diketahui lebih dalam mengenai cacat kehendak dalam perjanjian.

Artikel 3.44.1 BW (Baru) menentukan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan apabila karena adanya ancaman, karena penipuan, atau karena penyalahgunaan keadaan (*een rechtsandeling is vernietigbaar, wanneer zij door bedreiging, door bedrog, of door misbruik van omstandigheden*).³

Perbuatan hukum yang dimaksud dalam artikel BW dan Pasal 1321 KUHPerdara tersebut adalah berkaitan dengan perjanjian/kontrak. Untuk mengetahui apakah kita berhadapan dengan perjanjian atau bukan, kita perlu mengenali unsur-unsur kontrak/perjanjian. Unsur-unsur tersebut terdiri atas⁴:

- a. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
- b. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;
- c. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- d. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
- e. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan

Pengaturan yang sama juga terdapat pada Pasal 1108 *Code Civil Perancis*, Pasal tersebut menentukan 4 (empat) persyaratan esensial bagi keabsahan perjanjian, yaitu:⁵

- a. Adanya kesepakatan;
- b. Adanya kecakapan para pihak yang membuat perjanjian;

² Ibid, hlm. 42.

³ Ridwan Khairandy, Opcit, hlm. 237.

⁴ Ibid, hlm. 5.

⁵ Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia ..., hlm. 168.

- c. Adanya objek tertentu; dan
- d. Adanya kausa hukum yang halal.

Pada prinsipnya kontrak terdiri dari satu atau serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Esensi dari kontrak itu sendiri adalah kesepakatan (*agreement*).⁶ Ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tersebut bersifat kumulatif, artinya setiap perjanjian harus memenuhi ke-empat persyaratan tersebut secara bersama-sama.⁷ Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan perjanjian menjadi cacat hukum, dalam arti dapat dibatalkan oleh pihak ketiga maupun batal demi hukum. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat subyektif dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dalam suatu perjanjian memungkinkan dalam suatu perjanjian terdapat cacat kehendak sebagaimana tertuang dalam Pasal 1357 – 1364 BW atau 1321 dan 1328 KUHPerdara.

1. Klasifikasi cacat kehendak dalam perjanjian

Subekti secara tepat telah memperjelas ke-empat syarat itu dengan menggolongkannya ke dalam dua bagian, yaitu mengenai *subyek* perjanjian yakni kecakapan dan kesepakatan⁸, dan mengenai *obyek* perjanjiannya yakni suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang

⁶ *Ibid*, hlm. 57.

⁷ Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, yaitu sebagai berikut : asas kebebasan mengadakan perjanjian otonomi, asas konsensualisme, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, lihat Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66

⁸ Undang- Undang tidak menjelaskan apa yang dimaksudkan dengan kata “sepakat”. Akan tetapi, ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara justru menyebutkan hal-hal sepakat tidak terbentuk, yaitu jika kata sepakat diberikan karena “kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. “Sepakat” dalam bahasa Perancis *consentement* yang diambil dari bahasa Latin *consensus* dan *consentire*.

tidak dilarang. Subekti menambahkan bahwa tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian itu kepada Hakim.⁹

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus *sepakat* terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian.¹⁰ Atas dasar kesepakatan, perjanjian harus dibentuk berdasarkan kehendak bebas dan dalam suasana yang bebas pula. Apabila terdapat kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dari suatu kontrak atau perjanjian maka disebut cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*). Cacat kehendak terjadi pada periode atau *fase* prakontrak. Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut kesepakatan yang mengandung cacat kehendak. Periode prakontrak merupakan masa sebelum para pihak mencapai kesepakatan mengenai rencana transaksi yang mereka adakan. Pada periode ini dilakukan negosiasi atau perundingan oleh para pihak mengenai rencana kerjasama atau transaksi diantara mereka. Apabila dalam suatu perjanjian diduga terdapat cacat kehendak, maka harus diteliti lebih lanjut mengenai fase / periode ini dalam suatu perjanjian oleh hakim.

Pada periode tersebut, Hakim dapat meneliti apakah dalam pembentukan kata sepakat apakah terdapat penyalahgunaan keadaan atau tidak. Dengan kata lain penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak. Apabila dikaitkan

⁹ Ibid, hlm. 17.

¹⁰ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 76.

dengan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, maka penyalahgunaan keadaan ini dianggap bertentangan dan karenanya akan mengganggu eksistensi perjanjian yang bersangkutan. Terkait dengan adanya penyalahgunaan keadaan ini JH. Nieuwenhuis mengemukakan empat syarat-syarat sebagai berikut¹¹ :

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup (membuat) suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup (dibuat).

Untuk mengetahui ada atau tidaknya kehendak yang bebas atau cacat kehendak dalam pembuatan perjanjian, pengadilan menggunakan asas itikad baik sebagai pintu masuk Hakim untuk menilai suatu perjanjian. Pengaturan itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal

¹¹ Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya : CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 166-167

1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik. Prinsip iktikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatutan adalah prinsip yang mendasar dalam dunia bisnis.

Iktikad baik dalam hukum kontrak romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. *Pertama*, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. *Kedua*, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. *Ketiga*, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.¹²

Iktikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab iktikad baik ini merupakan bagian dari masyarakat. Iktikad baik inilah yang akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat yang digunakan oleh hakim sebagai norma terbuka untuk masuk dalam suatu perjanjian, apakah perjanjian tersebut rasional atau tidak menurut kebiasaan, keadilan, kepatutan yang berlaku, tidak terkecuali mengenai ukuran unsur penyalahgunaan keadaan.

Suatu perjanjian yang mengandung cacat kehendak (dari pihak-pihak yang membuatnya) tidak serta merta merugikan para pihak yang berkepentingan. Ada kemungkinan bahwa perjanjian yang ditutup dalam kondisi demikian masih dapat dianggap layak. Peluang untuk berdasarkan

¹² Ridwan Khairandy, *opcit*, hlm. 52.

hukum meninjau kembali suatu perjanjian yang dilangsungkan dengan cacat kehendak dibenarkan oleh asas keseimbangan dan selaras dengan tuntutan kepatutan/kelayakan dalam lalu lintas hukum. Bila salah satu pihak melandaskan diri pada perjanjian yang mengandung cacat kehendak, haruslah dicari keseimbangan antara kepentingan pihak yang kehendaknya cacat tersebut dan pihak lawan yang ingin mempertahankan keberlakuan perjanjian diantara mereka. Persoalan apakah keseimbangan antara kedua kepentingan tersebut dapat tercapai harus dijawab dengan memperhitungkan situasi dan kondisi konkret yang ada (secara kasuistis). Jika kepatutan sosial (*socialle gezindheid*) sebagai maksud dan tujuan para pihak tidak menghalangi, pilihan antara keabsahan dan kebatalan perjanjian diserahkan sepenuhnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan.¹³

Lantas bagaimana bentuk dari perbuatan hukum yang dimaksud? Tindakan hukum pada prinsipnya dapat dilakukan atau diwujudkan bebas bentuk. Namun di dalam praktik, perbuatan hukum perjanjian seringkali dibuat dalam bentuk akta oleh pejabat khusus yang berwenang sebagai bentuk tertib hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Pada umumnya perjanjian dan kontrak yang menyangkut bidang perdata, dibuat oleh dan atau di hadapan notaris yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan

¹³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2015, hlm. 443.

Notaris (S 1860 No. 3) yang mengatakan, para notaris adalah pejabat umum yang membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan berdasarkan Undang-Undang atau yang dikehendaki orang yang berkepentingan. Jadi, pejabat yang berwenang dalam bidang hukum perdata adalah notaris sesuai dengan peraturan Pejabat Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris ambt in Indonesia*, S 1860-3).¹⁴

Akta bertujuan untuk memberikan pada tindakan hukum suatu jaminan akan keabsahan dan sekaligus memberikan perlindungan hukum dan dengan itu menjaga keselarasan di dalam masyarakat. Maksud dan tujuan dibuatnya akta adalah kepastian hukum ataupun memberikan perlindungan bagi kepentingan pihak ketiga dan sekaligus menjaga keseimbangan diantara para pihak. Menjadi penting untuk dapat membedakan tindakan hukum mana yang absah hanya bila dibuat atau dimaktubkan dalam suatu akta. Disini akta otentik difungsikan sebagai syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya suatu tindakan hukum.¹⁵

2. Akibat cacat kehendak dalam suatu perjanjian

Cacat kehendak dalam suatu perjanjian membawa akibat pada perjanjian yang dibuat menjadi dapat dibatalkan. Mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Buku II, Bagian Kedelapan, Bab IV (Pasal 1446 – Pasal 1456 KUHPperdata). Bagian ini hanya secara

¹⁴*Ibid*, hlm. 572.

¹⁵ Herlien Budiono, *opcit*, hlm. 445-451.

sumier mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang di bawah umur, ditaruh di bawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak.¹⁶

Istilah dapat dibatalkan adalah jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toetsemming van degenen die zich verbinden*) dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbindtens aan te gaan*).¹⁷ Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.¹⁸

Selanjutnya, Pasal 1321 KUHPdata juga menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta dapat dibatalkan. Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (*physic*)

¹⁶ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, 2013, hlm. 63.

¹⁷ Ibid, hlm. 65.

¹⁸ Pembatalan karena ada permintaan dari pihak yang berkepentingan, seperti orang tua, wali atau pengampu disebut pembatalan yang relatif atau tidak mutlak. Pembatalan relatif ini dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. pembatalan atas kekuatan sendiri, maka atas permintaan orang tertentu dengan mengajukan gugatan atau perlawanan, agar hakim menyatakan batal (*nietig verklaard*) suatu perjanjian. Contohnya jika tidak dipenuhi syarat subjektif (Pasal 1446 BW)
- b. pembatalan oleh hakim, dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan, contohnya pasal 1449 bw. (Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung “Sumur Bandung”, Bandung, 1989, hlm. 121.

berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.¹⁹

Dalam penyalahgunaan keadaan, pembatalan akta merupakan konsekwensi tidak terpenuhinya unsur subyektif perjanjian, atau terdapat cacat kehendak dalam pembuatannya, salah satunya kesepakatan –artinya tidak sempurnanya kata sepakat dalam pembuatan perjanjian. Misal, telah terjadi kesepakatan tidak bebas dari pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah menjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan, pihak yang telah naif, dipaksa atau ditipu tersebut, memiliki hak untuk meminta pembatalan perjanjian pada saat ia mengetahui terjadinya kekhilafan, paksaan atau penipuan tersebut²⁰

Dengan demikian, penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak yang ke-empat, dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum apabila perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat *independen*.²¹

Namun perlu diperhatikan, dalam hal suatu perjanjian ternyata mengandung unsur-unsur penyalahgunaan keadaan, maka eksistensi penyalahgunaan tersebut akan dapat menjadi batal *vernietigbaar*, bukan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Hal ini sejalan dengan

¹⁹ Pendapat Subekti, sebagaimana dikutip oleh Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, 2013, hlm. 69.

²⁰ Sjaifurrahman, *opcit*, hlm. 132.

²¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta : FH UII Press, 2013, hlm. 232.

pendirian bahwa penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan pembentukan perjanjian, khususnya terbentuknya kesepakatan yang tidak sesuai dengan kehendak.²²

Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan. Penyalahgunaan keadaan bersumber dari yurisprudensi, dimana ciri penyalahgunaan keadaan yaitu adanya pihak yang mempunyai kelebihan dari yang lain antara lain keadaan ekonomis, salah satu pihak dalam keadaan yang terjepit, hubungan atasan dan bawahan, adanya hubungan yang tidak seimbang dalam kewajiban timbal balik antara para pihak dan kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak. Cacat kehendak ini bukan merupakan tanggung jawab notaris melainkan tanggung jawab para pihak sendiri dan hal ini pun harus dibuktikan melalui putusan pengadilan.²³

B. Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*MisbruikVan Omstandigheden*) dalam suatu Perjanjian/Kontrak

Dalam masalah penyalahgunaan keadaan kita berhadapan dengan suatu perjanjian yang sebenarnya tidak dikehendaki atau tidak dikehendaki dalam bentuk (baca: isinya) yang demikian. Ada dua formula yang dipergunakan, *yang pertama* formula kerugian: dari satu segi perjanjian yang dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan menimbulkan kerugian bagi salah

²² Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggung jawaban notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya : CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 167.

²³ Ibid, hlm. 167.

satu pihak. Yang kedua, formula keuntungan: yakni perjanjian itu menguntungkan posisi pihak lain secara berlebihan. Kedua formula ini bersifat saling mengisi.²⁴

1. Macam Penyalahgunaan Keadaan

Menurut Richard Stone, terdapat dua kategori utama penyalahgunaan keadaan, yang pendapatnya tersebut merujuk pada pandangan Lord Browne-Wilkinson dalam analisis *Cort Appeal* perkara *Bank of Credit and Commerce International (BCCI) v Aboody* (1988), yaitu :

a. *Actual Undue Influence*

Di dalam *actual undue influence* tidak ada hubungan khusus diantara para pihak, melainkan Penggugat harus dapat membuktikan bahwa Tergugat terbukti melakukan penyalahgunaan keadaan dan mengakibatkan adanya cacat kehendak dalam perbuatan perjanjian. Dalam bentuk ini, harus dapat dibuktikan secara jelas dua hal, yakni salah satu pihak mempengaruhi pihak lain, dan pihak yang satu telah mengambil keuntungan dari keadaan tersebut. Dalam *actual undue influence*, kerugian bukan merupakan syarat yang harus dibuktikan.

Contoh dari tipe *actual undue influence* ditemukan dalam kasus *Bank Of Credit and Commerce International (BCCI)vAboody* (1988). *Mrs Aboody* 20 (dua puluh) tahun lebih muda dari suaminya. Untuk beberapa tahun dia menandatangani dokumen-dokumen yang berkaitan

²⁴ H.P. Panggabean, *opcit*, hlm. 100.

bisnis suaminya, dia - hanya namanya saja dicantumkan sebagai direktur; ketika dia menandatangani dokumen-dokumen tersebut dia tidak membaca dan atau bertanya kepada suaminya mengenai dokumen tersebut. Suami isteri ini memiliki rumah yang merupakan harta bersama. Pada suatu ketika dia menandatangani sejumlah jaminan berupa *mortgage*. Rumah yang menjadi milik bersama tersebut dijadikan *mortgage*. Jaminan tersebut dipergunakan untuk sejumlah pinjaman dari bank untuk bisnis suaminya. Ketika menandatangani dokumen *mortgage* tersebut, tidak membaca dokumen itu terlebih dahulu. Di dalam pertemuan sebelum penandatanganan, dia tidak mendapatkan informasi *independen*. Selama pertemuan tersebut *Mr Aboody* dalam keadaan marah dan dan kemudian bersama dengan advokat bank berusaha untuk mengurangi air mata isterinya. Keadaan tersebut itu dinyatakan bahwa, walaupun *Mr. Aboody* tidak melakukan motif yang tidak pantas, dia terlalu mempengaruhi isterinya.²⁵

Dalam kasus ini, *Court of Appeal* mengikuti *Dicta Lord Scarman* dalam *National Westminster Bank plc V Morgan* (1985) yang menolak gugatan *Mrs Aboody* untuk membatalkan transaksi dimaksud dalam gugatan. Pertimbangan *Court Of appeal* didasarkan pada transaksi tersebut tidak menimbulkan kerugian pada *Mrs Aboody*. Transaksi pinjaman yang dimaksud, pada kenyataannya memberikan keuntungan

²⁵ Ridwan Khairandy, *opcit*, hlm. 257.

yang jauh lebih besar dibandingkan dengan resiko yang akan ditanggung.

b. *Presumed Undue Influence.*

Hal yang pertama dilakukan dalam bentuk *Undue Influence* ini adalah, penggugat atau yang melakukan *complain* harus dapat menunjukkan bahwa diantara para pihak terdapat hubungan khusus yakni hubungan *trust and confidential* (misal, dokter-pasien) dan salah satu pihak menyalahgunakan hubungan tersebut dalam pembuatan kontrak. Pendapat ini juga disampaikan oleh Van Dunne tentang syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan, salah satunya hubungan khusus antara para pihak.

Jika hubungan *confidential* telah dapat dibuktikan, selanjutnya beban pembuktian ada pada pihak yang berbuat kesalahan untuk membuktikan sebaliknya, yakni pihak yang satu membuat perjanjian dengan kehendaknya sendiri secara bebas.

Dalam kasus tertentu, pihak yang menderita karena penyalahgunaan keadaan tidak memiliki kewajiban untuk membuktikan penyalahgunaan secara nyata. Malah dia dapat mendasarkan pada praduga penyalahgunaan keadaan. Praduga ini timbul dari hubungan para pihak yang *trust and confidence*. Ini berarti bahwa kalau A dan B mengadakan kontrak dan hubungan mereka tersebut, A telah mempercayakan kepada B, dan B diasumsikan telah

melakukan penyalahgunaan keadaan terhadap A dalam pembuatan kontrak.²⁶

Dari kedua macam penyalahgunaan keadaan menurut Richard Stone tersebut, keadaan yang dapat disalahgunakan dalam penyalahgunaan keadaan adalah adanya kekuasaan ekonomi (*economisch overwicht*) pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat syahnya suatu perjanjian.²⁷

Titik pangkal yang menjadikannya suatu perjanjian tidak seimbang adalah karena pengaruh faktor ekonomi. Karena posisi kreditur yang secara ekonomis kuat, maka peluang kreditur untuk menyalahgunakan kekuasaan ekonomi (*misbruik van economisch overwicht*) lebih dominan dan hal tersebut menggambarkan sedemikian besar lemahnya posisi debitur. Namun posisi ekonomi yang lebih kuat tidak selalu berarti terjadi adanya penyalahgunaan keadaan.

2. Unsur-Unsur Umum Doktrin Penyalahgunaan Keadaan

Setelah diketahui dua macam kategori penyalahgunaan keadaan tersebut perlu diketahui unsur-unsur umum dalam Doktrin Penyalahgunaan keadaan. Dalam beberapa literatur, ditemukan klasifikasi-klasifikasi yang merupakan faktor penunjuk terjadinya suatu

²⁶*Ibid*, hlm. 258.

²⁷*Ibid*, hlm. 101

penyalahgunaan keadaan. Faktor-faktor yang dapat mengindikasikan terjadi penyalahgunaan ekonomi di antaranya:²⁸

- a. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijke contracts voorwaarden* atau *unfair contract-terms*);
- b. Nampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*);
- c. Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat-syarat yang memberatkan;
- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Menurut *Van Dunne*, penyalahgunaan keadaan dapat dibuktikan dengan mensyaratkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Terhadap penyalahgunaan ekonomis yakni salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap yang lain, dan pihak lain untuk kemudian terpaksa melakukan perjanjian.
- b. Terhadap penyalahgunaan kejiwaan adalah bila salah satu pihak menyalahgunakan hubungan relatif (seperti kepercayaan istimewa antara orang tua dengan anak, suami dengan istri, dan dokter dengan pasien) dan menyalahgunakan hubungan jiwa yang tidak seimbang dari

²⁸ *Ibid*, hlm. 234.

salah satu pihak seperti gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

- c. Unsur kerugian bagi satu pihak;
- d. Unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.

Syarat-syarat tersebut merupakan syarat-syarat yang biasa ditemui dalam perkara yang menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan, namun penerapan di dalam pengadilan untuk setiap kasusnya adalah berbeda. Van Dunne menambahkan, sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara para pihak wajib memperhatikan (memperhitungkan) kepentingan pihak lawan, maka seharusnya pihak lawan itu karena asas iktikad baik menghindari penggunaan hak yang timbul dari perjanjian ini.²⁹Dengan demikian, dalam meneliti doktrin penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian, pengadilan atau hakim tidak dapat lepas dari asas iktikad baik yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

C. Pembatalan Akta dengan Dasar Penyalahgunaan Keadaan oleh Hakim melalui Putusan Pengadilan

Sebagai suatu lembaga peradilan, pengadilan melalui tangan hakim berkewajiban untuk memberikan putusan yang mencerminkan nilai keadilan, kepastian hukum dan kepatutan bagi para pihak berperkara. Diantara putusan-putusan tersebut, pengadilan kerap kali mengalami dilema dalam memilih dasar hukum mana yang akan diterapkan dalam suatu perkara.

²⁹ Ibid, hlm. 235.

Dalam putusan pengadilan, alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim, bertitik tolak dari ketentuan :

- a. Pasal-pasal tertentu perundang-undangan;
- b. Hukum kebiasaan;
- c. Yurisprudensi, atau
- d. Doktrin hukum.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum. Bahkan menurut Pasal Pasal 178 HIR ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara.

1. Kewenangan Hakim dalam Pembatalan Akta

Untuk memenuhi kewajiban dalam pasal 23 tersebut di atas, Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999, sekarang dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam

masyarakat. Menurut penjelasan ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat.

Fungsi hakim dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu:³⁰

a. Menafsirkan serta menerapkan peraturan hukum yang berlaku sebagai *the living law*; dan

Semula pada awal perkembangan ajaran *trias politica*, sangat tegas dianut *adagium*, bahwa fungsi dan peran hakim menyelesaikan perkara di forum peradilan hanya sebagai: cerobong Undang-Undang atau *la bouche de la loi*. Ajaran ini telah menempatkan hakim sebagai makhluk tak berjiwa (*antreanenimes*), yang menyatakan bahwa hakim tidak boleh bergeser dari bunyi rumusan pasal undang-undang, dan tidak boleh menafsirkan dengan cara apapun.³¹

Namun ajaran tersebut ditentang, dan muncul aliran yang mengajarkan bahwa dalam melaksanakan fungsi hukum yang bertanggung jawab secara penuh atas penegakan kebenaran dan keadilan sepenuhnya beralih dan berada pada pundak hakim, bukan legislatif. Fungsi tersebut dilakukan hakim melalui penafsiran undang-undang (*Statutory Interpretation*) berdasarkan asas untuk kepentingan keadilan (*For The Interest Of The Justice*), bukan untuk kepentingan hakim (*not for the interest of the judge*).

³⁰ Dr. Henry Pendapotan Penggabean, Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan, Bandung : Alumni, 2012, hlm. 205.

³¹ *Ibid*, hlm. 832.

Dalam rangka keharusan hakim melakukan penafsiran agar suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat umum atau abstrak maupun bertentangan dengan kepentingan umum (*contrary to the public interest*), mau tidak mau diperlukan suatu sistem hakim sebagai pembuat hukum (*judge as a law maker*) yang disebut *judge made law*. Namun fungsi hakim tersebut hanya terbatas pada keadaan tertentu, yakni :

- 1) Bersifat hukum kasus atau *case law* yakni penyelesaian kasus tertentu yang mengandung kasus khusus atau keadaan tertentu maupun karena alasan tertentu.
- 2) Kewenangan hakim tersebut dilakukan melalui penafsiran undang-undang, untuk menambah putusan baru tentang peristiwa konkret yang berhubungan dengan kejadian kasus tertentu.

Kebebasan atau kebolehan hakim melakukan penafsiran ditegaskan dalam penjelasan Pasal 1 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 tentang kekuasaan kehakiman. Penafsiran hakim terhadap suatu peraturan perundang-undangan merupakan salah satu tindakan mencipta *case law*. Apabila hakim melakukan penafsiran terhadap pasal Undang-Undang yang hendak diterapkan dalam putusan, menurut Howell – Allison – R.A Prentice adalah tindakan *the court make law*. Bahkan salah satu cara bagi pengadilan mencipta hukum

kasus yang paling utama adalah melalui penafsiran pasal undang-undang (*through interpretation of statutory*).

Berkaitan dengan isi akta, kewenangan hakim untuk menilai suatu akta, dimuat dalam ketentuan Pasal 1343 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa hakim akan mendahulukan maksud tujuan para pihak daripada memegang teguh kata-kata dalam suatu perjanjian. Namun, jika kata-kata pun tidak jelas, tetap hakim harus menentukan dari kata-kata yang tidak jelas itu apa yang sebenarnya dimaksudkan oleh para pihak. Dapat dikatakan, ketentuan Pasal 1342 KUHPerdara berkaitan dengan penafsiran secara umum terhadap Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Ketentuan tersebut jelas merujuk pada asas bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Sejalan dengan kebolehan hakim melakukan penafsiran tersebut, yurisprudensi menetapkan bahwa dalam hal adanya selisih pendapat mengenai isi perjanjian diantara para pihak, maka penafsiran perjanjian adalah tugas utama dari hakim dengan menilai fakta yang sudah ada.³²

Ketentuan dalam pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdara, secara formal mengatur kapan harus dilakukan penafsiran. Dalam hal ini perlu dicermati apa yang menjadi maksud tujuan para pihak, sifat perjanjian, waktu dan tempat, kebiasaan, akal sehat, iktikad baik, dan lain-lain. Singkatnya penafsiran harus

³² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 127.

dilakukan dengan memperhatikan bermacam-macam situasi dan kondisi. Apakah hakim akan memperhatikan dan memperhitungkan semuanya itu, sepenuhnya bergantung kepada hakim. Apabila hakim telah menentukan isi perjanjian dengan menelusuri maksud dan tujuan para pihak, selanjutnya ia bebas untuk atas dasar itu menafsirkan perjanjian dimaksud.³³

Beranjak dari ketentuan pasal 1344 KUHPerdara (Pasal 1330 BW. Oud), Hoge Raad Belanda di dalam *arrest* 28 Juni 1946, NJ 1946 No. 524 mempertimbangkan bahwa atas dasar fakta yang ada, hakim sepenuhnya bebas, untuk atas dasar ketentuan Pasal 1344 KUHPerdara, menafsirkan perjanjian.

Selanjutnya mengenai penerapan penafsiran, hal tersebut merupakan kewenangan hakim dalam suatu sistem peradilan. Pengadilan dalam negara hukum dan masyarakat demokrasi, merupakan tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan. Dalam bidang perdata pihak yang bersengketa dibenarkan menyelesaikan melalui perdamaian atau arbitrase sebagai *extra judicial*. Namun apabila hal itu tidak ditempuh, cara penyelesaian mesti dilakukan melalui sistem penegakan hukum yang resmi (*formal law enforcement system*) di forum badan peradilan (*ordinary court*) yakni pada pengadilan negara (*state court*). Tidak ada badan lain yang memiliki wewenang menyelesaikan sengketa, selain daripada pengadilan. Hal

³³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum ...*, hlm. 128.

tersebut ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 dan sekarang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004.³⁴ Hal ini sejalan dengan perkara yang melibatkan ada atau tidaknya penyalahgunaan keadaan harus diajukan gugatan melalui Pengadilan dan diputuskan sesuai kewenangan Hakim.

Dengan demikian, Pengadilan melalui tangan hakim harus memberi perlindungan sesuai ketentuan hukum dan rasa keadilan yang berlaku. Hakim yang hadir sebagai representasi sebuah sistem peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman haruslah merupakan pihak yang mutlak bebas dan Merdeka dari campur tangan dan diberikan kebebasan relatif untuk menerapkan hukum, hal tersebut dimuat dalam Pasal 1 UU No. 4 Tahun 2004 alinea pertama yang berbunyi :³⁵

“Kebebasan dalam melaksanakan wewenang *judicial* bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasar Pancasila sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia”.³⁶

Berdasarkan penjelasan Pasal 4 di atas, untuk memenuhi terlaksananya fungsi dan peran itu, kepada hakim diberi *otonomi kebebasan* relatif sebagai berikut :

³⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 853.

³⁵ *Ibid*, hlm. 856.

³⁶ Pasal 1 alinea kelima UU No. 14 Tahun 1970 jo. UU No. 35 Tahun 1999 jo. Penjelasan Pasal 4 UU No. 4 Tahun 2004.

- 1) Mencari dan menemukan dasar-dasar serta asas-asas yang akan diterapkan sebagai landasan pertimbangan putusan;
- 2) Diberi kebebasan menafsirkan hukum sesuai dengan sistem yang dibenarkan bukan berdasar dan dengan cara yang keliru.

Dengan otonomi kebebasan hakim yang memberikan kebebasan bagi hakim untuk menentukan asas apakah yang akan digunakan untuk diterapkan pada suatu perkara, dalam perkara tentang penyalahgunaan keadaan Hakim kerap kali menggunakan asas iktikad baik sebagai pintu masuk utama. Dalam fungsi iktikad baik yang ketiga, syarat perjanjian yang bila sejak dibuatnya kontrak itu telah berubah, dapat dikesampingkan apabila menimbulkan ketidakadilan. Dalam keadaan yang demikian itu, kewajiban kontraktual dapat dibatasi, bahkan ditiadakan seluruhnya. Fungsi inilah yang dapat dipakai hakim untuk mengubah atau menghapus kewajiban yang muncul dari suatu perjanjian yang sejak semula mengandung prestasi dan kontra prestasi yang tidak seimbang.

Tugas hakim ialah menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi perkara itu, benar-benar ada atau tidak. Hubungan hukum inilah yang harus terbukti di muka hakim dan tugas kedua belah pihak yang berperkara untuk memberi bahan-bahan bukti yang diperlukan oleh hakim. Dalam sistem *Reglement* Indonesia, hakim adalah terikat di dalam cara mencapai keputusannya yakni hanya berdasar pada alat-

alat, bukti yang syah (*wettige bewijsmiddelen*) hakim diperbolehkan mengambil keputusan.³⁷

Kebebasan hakim dalam memberikan persangkaan dan penafsiran atas suatu akta otentik tersebut-lah yang kelak menghasilkan putusan pembatalan dan atau degradasi terhadap suatu akta otentik notaris.

b. Menemukan hukum bagi bidang-bidang yang belum ada peraturan hukumnya (*aspek res cottidiane*).

Di dalam merumuskan suatu perkara, tidak terkecuali terhadap ada atau tidaknya unsur penyalahgunaan keadaan dalam suatu kontrak, orang tak cukup hanya mengemukakan adanya ketidakseimbangan prestasi, yang penting justru harus dikemukakan dan dibuktikan adanya tindakan penyalahgunaan keadaan, yang mengakibatkan adanya ketidakseimbangan prestasi yang tidak patut. Harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang menyolok itu dimungkinkan karena adanya tekanan keadaan, yang oleh salah satu pihak disalahgunakan.³⁸

Dalam praktek pengadilan Di Belanda, yurisprudensi dan perkembangan doktrin mengenai lembaga penyalahgunaan keadaan ini dilakukan dengan sangat hati-hati, baik dari pihak Pengadilan maupun dari para sarjana. Hal tersebut disebabkan karena, kalau orang tidak

³⁷ R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri (cetakan ke-enam belas)*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2004, hlm. 64.

³⁸ Lihat Kesimpulan H.P Panggabean dalam keputusan H.R 13 Juni 1975, dalam perkara *BLUIJSSEN – KOHLHORN* dan *arrest* H.R 29 Mei 1964, dalam varia peradilan tahun IV No. 70 Juli 1991, berturut-turut hlm. 139 & 141.

hati-hati memberikan patokan yang memadai mengenai masalah penyalahgunaan keadaan, maka tujuan menghilangkan ketidakpatutan dalam kasus-kasus tertentu, justru akan membawa akibat timbulnya ketidakadilan yang lebih besar lagi, ketidakadilan bagi masyarakat pada umumnya, karena hilangnya kepastian hukum, yang merupakan keadilan orang banyak. Yang menilai ada tidaknya penyalahgunaan keadaan adalah hakim, menurut keyakinannya, dengan melihat dan menilai keadaan dan suasana pada waktu perjanjian ditutup.³⁹

Sehingga akibat ketidakjelasan standar, tolak ukur, pemaknaan tentang doktrin ini, penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan seringkali lebih banyak didasarkan pada intuisi pengadilan, yang hasilnya seringkali tidak dapat diprediksi dan tidak konsisten.⁴⁰

Dengan demikian, hakim sebagai wajah sistem peradilan, diberikan wewenang yang besar untuk memberikan putusan dalam perkara yang melibatkan doktrin penyalahgunaan keadaan. Kewenangan tersebut merupakan wujud dari sistem peradilan yang bebas intervensi pihak manapun.

Dalam yurisprudensi Indonesia, ditemukan fakta yang menunjukkan masih adanya tarik menarik antara dua asas penting dalam hukum kontrak, yakni asas *pacta sunt servanda*⁴¹, meskipun

³⁹ J. Satrio, *Hukum perikatan-perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 324.

⁴⁰ Lihat Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, hlm. 130.

⁴¹ Lengkapnya adalah *Pacta Nuda servanda sunt*. Makna asalnya adalah bahwa kata sepakat itu tidak perlu dirumuskan dalam bentuk sumpah, perbuatan, atau formalitas tertentu agar perjanjian itu mengikat. Lihat Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum* (Yogyakarta, liberty 1999), hlm. 119

belakangan ini telah bergeser ke arah kepatutan atau iktikad baik. Beberapa perkara yang mendalilkan penyalahgunaan keadaan tidak selamanya akan diputus demikian apabila hakim tidak tertarik untuk meneliti seberapa dalam tentang bagaimana suasana pada saat perjanjian tersebut dibuat atau Penggugat tidak dapat memberikan bukti-bukti yang menguatkan gugatannya. Dalam perkembangannya, asas iktikad baik ini kemudian digunakan oleh hakim untuk membatasi atau meniadakan kewajiban kontraktual apabila ternyata isi dan pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan keadilan.⁴²

Dalam melakukan penilaian tersebut, hakim terikat untuk memperhatikan *kepatutan* yang mensyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak (*just price*). Hal tersebut sejalan dengan tujuan hukum, yakni merealisasikan keadilan. Isi hukum, termasuk isi kontrak harus memuat nilai-nilai keadilan. Dalam konteks hukum kontrak, hakim memiliki kewenangan untuk mencegah terjadinya pelanggaran rasa keadilan. Kepatutan atau keadilan yang dimaksud, mengikuti yurisprudensi di Belanda, adalah kepatutan atau keadilan yang berkembang dalam masyarakat.⁴³

Dalam fungsinya menjalankan lembaga peradilan, hakim diberikan kewenangan untuk untuk mencari dan menemukan hukum. Pengadilan atau hakim merupakan pelaksana penegak hukum (*up*

⁴² Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak*, Jakarta : Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hlm. 302.

⁴³ *Ibid*, hlm. 35.

holders of the rule of law). Sehingga dalam menyelesaikan perkara melalui proses peradilan, hakim tidak hanya berfungsi dan berperan memimpin jalannya persidangan, dan para pihak yang berperkara menaati aturan main sesuai dengan tata tertib beracara yang digariskan hukum acara. Akan tetapi, hakim juga berfungsi bahkan berkewajiban mencari dan menemukan hukum objektif atau materiil yang akan diterapkan atau di *toepassing* memutus perkara yang disengketakan para pihak. Fungsi dan kewajiban hakim mencari dan menemukan hukum objektif atau materiil yang akan diterapkan kepada perkara yang sedang diperiksa.⁴⁴

Dalam mencari dan menemukan hukum, Prinsip-prinsip yang digunakan dalam pemeriksaan perkara oleh hakim adalah adalah pengadilan tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara, *curia Novit Jus*, dan prinsip mencari dan menemukan hukum objektif dari sumber hukum yang dibenarkan. Prinsip tersebut digunakan mengingat bahwa tidak pernah ada undang-undang yang sempurna yang dapat berlaku untuk suatu jangka waktu tertentu. Sehingga karena Indonesia masih mengenal hukum tidak tertulis, hakim berfungsi sebagai perumus dan penggalinya dari nilai-nilai yang hidup di kalangan masyarakat.⁴⁵

Bagaimana sikap hakim menghadapi bentuk hukum baru yang bercorak *sui generis* tersebut dalam memutus perkara yang

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 820.

⁴⁵ *Ibid.*

dihadapinya? Bentuk-bentuk baru itu dapat dijadikan sebagai sumber hukum tidak tertulis, dengan cara membaca dan mempelajarinya dari berbagai konvensi atau lembaga *Lex Mercatoria*.⁴⁶ Sumber lain tempat hakim mencari dan menemukan hukum yang hendak diterapkan dalam penyelesaian perkara yang ditanganinya adalah yurisprudensi. Apabila kasus yang disengketakan tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif, dan juga tidak ada dijumpai dalam hukum tak tertulis, hakim dibenarkan mencari dan menemukannya dari yurisprudensi.⁴⁷

Yurisprudensi, secara ringkas dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Merupakan putusan hakim mengenai kasus tertentu
- 2) Putusan yang diambil mengandung pertimbangan yang mendasar yang disebut *ratio decidendi* atau *basic reason*, berupa prinsip hukum yang dijadikan dasar putusan yang diambil (*the principle of law which the decision is based*),
- 3) Putusan atas kasus yang berhubungan dengan perkembangan hukum (*law development*), sehingga putusan berkaitan erat dengan perubahan sosial (*social change*) dan kondisi ekonomi (*economic condition*).
- 4) Putusan yang dimungkinkan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga diperlukan penciptaan hukum baru. Atau mungkin sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi tidak sesuai lagi dengan nilai-nilai kesadaran masyarakat

⁴⁶ M. Yahya Harahap, *Ibid*, hlm. 829.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 830.

sebagai akibat perubahan sosial dan kondisi perekonomian sehingga diperlukan penafsiran (*interpretation of statute*) dan modifikasi.

Sehubungan dengan itu, berdasarkan realita dan pengalaman praktek, Peradilan Indonesia meskipun tidak menganut sistem *Preseden* (tidak mutlak mengikuti putusan peradilan yang lebih tinggi) yang absolut, tetapi cenderung menganut sistem preseden terhadap putusan yang berkualitas. Tetapi kemudian, dengan sistem yang masih abu-abu tersebut, yurisprudensi menunjukkan adanya ketidak-konsistenan Pengadilan dalam mengambil sikap terhadap penggunaan doktrin Penyalahgunaan Keadaan.⁴⁸

Terhadap kedua fungsi tersebut, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa putusan-putusan hakim itu mengandung 2 unsur, yaitu di satu pihak putusan itu merupakan penyelesaian/pemecahan suatu peristiwa konkret dan di pihak lain putusan tersebut merupakan peraturan hukum untuk waktu mendatang. Yurisprudensi adalah merupakan produk suatu sistem hukum yang lahir dari *judges as law maker* dalam menghadapi penyelesaian penegakan hukum atas *particular cases*. Diharapkan yurisprudensi sebagai hasil penemuan hukum itu dapat mewujudkan suatu standar hukum untuk pembentukan klasifikasi hukum yaitu menciptakan suatu kaidah hukum melalui *Judge Made Law*.⁴⁹

⁴⁸ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak - opcit*, pada bab Pendahuluan.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 206.

Di luar landasan pembentuk hukum bersifat *Judge Made Law* di atas diajukan disini adanya landasan objektif rasional dalam 2 Pasal KUHPerdata, yaitu :⁵⁰

- 1) Pasal 1339 KUHPerdata memuat ketentuan bahwa perikatan-perikatan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga unsur-unsur kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang.
- 2) Pasal 1347 KUHPerdata yang menyatakan bahwa unsur kebiasaan selamanya diperjanjikan meskipun hal itu tidak dengan tegas dimuat dalam perikatan.

2. Aliran baru dalam Sistem Pembuktian Peradilan Perdata

Dalam sistem pembuktian Peradilan Perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Dari diri dan sanubari hakim tidak dituntut keyakinan. Dalam kerangka sistem pembuktian yang demikian, sekiranya tergugat mengakui dalil penggugat, meskipun hal itu bohong dan palsu, hakim harus menerima kebenaran itu dengan kesimpulan bahwa berdasarkan pengakuan itu, tergugat dianggap dan dinyatakan melepaskan hak perdatanya atas hal yang diperkarakan.⁵¹

Lalu pertanyaannya, apakah hakim dilarang mencari kebenaran materiil? Tidak! Asal kebenaran itu ditegakkan di atas landasan alat bukti yang sah memenuhi syarat. Hal itu dapat disimak dalam Putusan MA No.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 207.

⁵¹ Pendapat Subekti, sebagaimana dikutip oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2015, hlm. 498.

1071 K/Pdt/1984 yang berpendapat bahwa, keyakinan Pengadilan Tinggi yang membenarkan bahwa penggugat tidak ditodong dengan senjata api pada saat menandatangani kertas kosong yang ternyata menjelma menjadi surat perjanjian jual beli, dapat dibenarkan dengan ketentuan asal keyakinan itu berpijak di atas landasan alat bukti yang sah memenuhi batas minimal pembuktian. Ternyata keyakinan itu diambil Pengadilan Tinggi berdasar keterangan saksi-saksi, dengan demikian keyakinan itu diambil PT berdasar alat bukti yang sah.⁵²

Kunci ditolaknya atau dikabulkannya gugatan, mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak. Pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa ada fakta-fakta yang mendukungnya. Fakta yang bernilai sebagai pembuktian hanyalah terbatas pada fakta yang konkret dan relevan atau bersifat *prima facie*⁵³.

Sistem pembuktian sebagaimana yang dianut tersebut, bahwa hakim bersifat pasif, belakangan ini ditentang oleh suatu aliran baru. Aliran ini tidak setuju peran dan kedudukan hakim bersikap pasif secara total, tetapi harus diberi peran aktif secara argumentatif. Alasan dari argumentasi tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :⁵⁴

- a. Hakim bukan *Aantreanenimes*, yang artinya bahwa hakim tidak boleh dijadikan sebagai makhluk tak berjiwa. Seolah-olah tidak mempunyai hati nurani dan moral. Oleh karena itu, tidak layak (*unappropriate*) dan

⁵² *Ibid*, hlm. 499.

⁵³ Artinya bahwa fakta tersebut dapat membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang langsung berkaitan erat dengan perkara yang sedang diperiksa.

⁵⁴ Yahya Harahap, *op-cit*, hlm. 502 – 505.

tidak pantas (*unreasonable*) bagi hakim menerima sesuatu yang disodorkan para pihak sebagai kebenaran, apabila yang disodorkan itu tidak benar. Namun dalam beberapa hal, sikap pasif hakim dibenarkan apabila : 1) kebohongan atau kepalsuan yang diajukan dibenarkan atau diakui pihak lawan, 2) para pihak menyetujui penyelesaian melalui perdamaian, dan 3) ingkar menghadiri sidang tanpa alasan yang sah (*Default without reason*).

- b. Tujuan dan fungsi peradilan, menegakkan kebenaran dan keadilan, sehingga untuk mewujudkan kebenaran dan keadilan, fungsi dan peran hakim harus aktif mencari dan menilai kebenaran yang diajukan para pihak pihak hakim harus menyaring dan menyingkirkan fakta atau bukti yang berisi kebohongan atau kepalsuan, serta harus menolak alat bukti yang mengandung fakta abstrak sebagai dasar penilaian dalam mengambil putusan.

3. Akibat hukum putusan pembatalan akta

Ditinjau dari sifatnya, putusan pengadilan terbagi atas tiga jenis yaitu putusan *declaratoir*, putusan *constitutief*, dan putusan *condemnatoir*. Pada putusan yang bersifat *declaratoir*, putusan mengandung amar pernyataan atau penegasan tentang suatu keadaan atau kedudukan hubungan hukum para pihak berperkara, misalnya menyatakan perjanjian jual beli sah atau tidak. Sifat putusan yang kedua, *constitutief* adalah putusan yang menciptakan atau meniadakan hubungan hukum tertentu, misalnya putusan perceraian, atau putusan yang membatasi cakupan

perjanjian diantara para pihak. Sedangkan yang terakhir bersifat *condemnatoir*, adalah putusan yang mengandung amar penghukuman atau membebankan kepada salah satu atau kedua belah pihak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.⁵⁵

Dalam pengertian yang umum, dalam hubungannya dengan kekuatan bukti di dalam suatu persidangan, akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan bukti yang lengkap atau sempurna dan memiliki kekuatan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata⁵⁶, namun demikian akta tersebut dapat mengalami penurunan mutu atau kemunduran atau kemerosotan status, dalam arti posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti, dari kekuatan bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta di bawah tangan dan dapat memiliki cacat hukum yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahannya akta tersebut.⁵⁷

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena :

⁵⁵ Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim Pendekatan Multidisipliner dalam memahami putusan Peradilan Perdata*, Yogyakarta : UII Press, 2013, hlm. 33-34.

⁵⁶ Menurut Pasal 1870 KUHPerdata suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan haknya dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Akta otentik itu tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. Lihat R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2008, hlm. 27.

⁵⁷ Sjaifurrahman, op-cit, hlm. 120.

- a. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; atau
- b. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan; atau
- c. Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Akta notaris sebagai alat bukti mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁵⁸

Penurunan status kekuatan alat bukti akta Notaris ini, dapat terjadi apabila dalam pembuatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan berdasarkan hukum yang berlaku. Salah satu bentuk pelanggaran tersebut adalah membuat akta-akta yang tidak sesuai dengan fakta. Pelanggaran lainnya dapat terjadi dalam hal Notaris dalam membuat akta tidak menjamin kebenaran formil atas akta tersebut, artinya terjadi pelanggaran prosedural dalam pembuatan akta.⁵⁹

Akibat hukum dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent*, yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau

⁵⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan pembatalan ... op-cit*, hlm. 83 – 84.

⁵⁹ Sjaifurrahman, *op-cit*, hlm. 120.

perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut yaitu :

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.
- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau *non existent* yang disebabkan tidak dipenuhinya *essenselia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur, atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktek tetap diperlukan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.⁶⁰

⁶⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 363-389.

Atas suatu putusan pengadilan dan segala bentuknya, akibat hukum kebatalan akta tersebut dapat menimbulkan akibat yang bervariasi kepada pihak yang berkepentingan di dalamnya, yaitu :⁶¹

- a. Hilangnya otentisitas akta atau akta notaris ikut batal, dan tindakan hukum yang tertuang di dalamnya ikut batal, hal ini terjadi pada perbuatan hukum yang oleh undang-undang diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik misalnya akta pendirian perseroan terbatas;
- b. 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.
- c. Akta tetap memiliki otentisitas (akta notarisnya batal) atau tindakan hukum yang tertuang di dalamnya batal. Hal ini terjadi jika syarat-syarat perjanjian tidak dipenuhi atau terjadinya cacat dasar hak yang menjadi obyek perjanjian. Misalnya jual beli dilakukan atas bukti palsu.

Mengenai faktor-faktor penyebab terdegradasinya akta Notaris sebagai alat bukti yang kuat dan terpenuh, serta batalnya akta Notaris, pada dasarnya dapat disebabkan oleh beberapa hal, yakni⁶² :

- a. Sebab Pasal 1869 KUHPerdara
- b. Sebab Pasal 1320 KUHPerdara

⁶¹ Irfan Fachruddin, *kedudukan Notaris dan akta-aktanya dalam sengketa Tata Usaha Negara, Varia Peradilan Nomor 122*, hlm. 148.

⁶² Lihat Sjaifurrahman, *Aspek pertanggung jawaban Notaris ... op-cit*, hlm. 122 – 172.

- c. Sebab Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris
- d. Sebab ketidakcakapan bertindak
- e. Sebab ketidakwenangan bertindak
- f. Sebab Cacat Kehendak
- g. Sebab Bentuk Perjanjian
- h. Sebab Bertentangan dengan Undang-Undang
- i. Sebab bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan

Dari beberapa sebab degradasi dan pembatalan akta tersebut di atas, penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) dalam suatu perjanjian, lebih didasarkan pada sebab Cacat Kehendak dan bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan sehingga dalam suatu perjanjian yang mengandung unsur demikian eksistensi penyalahgunaan tersebut akan dapat menjadi batal *vernietigbaar*, bukan batal demi hukum *nietig van rechtswege*.

4. Pertanggung jawaban Notaris terhadap pembatalan akta oleh putusan Pengadilan.

Secara normatif, peran Notaris hanyalah media untuk lahirnya suatu akta otentik, notaris bukanlah pihak dalam akta yang dibuatnya, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut akta notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntut suatu hak, karena Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut. Namun

bagaimana jika akta Notaris terdegradasi kekuatannya sebagai alat bukti, yang mengandung cacat hukum dan mengakibatkan kebatalannya? Jika memang dapat dibuktikan, perbuatan Notaris tersebut memenuhi semua unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka Notaris tersebut harus bertanggung gugat secara keperdataan.⁶³

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechmatige daad*. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum.⁶⁴

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris tidak didasarkan atas melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.⁶⁵

⁶³ *Ibid*, hlm. 122.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 195.

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 196.

Namun perlu digarisbawahi, tanggung jawab keperdataan oleh Notaris tersebut haruslah benar-benar dapat dibuktikan sebagai akibat dari kesalahan / perbuatan Notaris, jika memang dapat terbukti – perbuatan Notaris tersebut harus memenuhi semua unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan apabila unsur tersebut tidak terpenuhi maka terhadap Notaris tidak dapat dimintakan tanggung gugat hukum apapun kepada Notaris.

BAB III

PENERAPAN DOKTRIN *MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEIDEN*

TERHADAP PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN

PUTUSAN PENGADILAN

(Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta)

A. Profil Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Propinsi DIY dan merupakan satu-satunya daerah tingkat II yang berstatus Kota di samping 4 daerah tingkat II lainnya yang berstatus Kabupaten Kota Yogyakarta terletak ditengah-tengah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

Batas-batas wilayah sebagai DIY adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Sleman;
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bantul & Sleman,
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul; dan
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Bantul & Sleman.

Wilayah Kota Yogyakarta terbentang antara $110^{\circ} 24' 19''$ sampai $110^{\circ} 28' 53''$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 15' 24''$ sampai $7^{\circ} 49' 26''$ Lintang Selatan dengan ketinggian rata-rata 114 m diatas permukaan laut.

1. Luas Wilayah

Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah tersempit dibandingkan dengan daerah tingkat II lainnya, yaitu dengan luas 32,5 Km² yang berarti memiliki kisaran 1,025% dari luas wilayah Propinsi DIY secara keseluruhan.

Dengan luas 3.250 hektar tersebut Kota Yogyakarta terbagi menjadi 14 Kecamatan, 45 Kelurahan, 617 RW, dan 2.531 RT. Dengan pembagian yang sedemikian banyak, Kota Yogyakarta dihuni oleh 428.282 jiwa (sumber data dari SIAK per tanggal 28 Februari 2013) dengan kepadatan rata-rata 13.177 jiwa/Km².

2. Profil Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta

Seiring berdirinya Kota Yogyakarta pada tahun 1755 yaitu dengan ditandatanganinya perjanjian GJANTI dimana Kerajaan Mataram dibagi 2 (dua) yaitu Surakarta dan Yogyakarta (Kerajaan Ngayogyakarta Hadiningrat), yang memegang kekuasaan di Yogyakarta adalah PANGERAN MANGKUBUMI yang bergelar SULTAN HAMENGKUBUWONO I.

Bersamaan dengan itulah Pengadilan Negeri Yogyakarta mulai berdiri. Sebelum menjadi nama Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada jaman sebelum Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia dikenal dengan nama *LANDSGERECH* berkantor di Jalan Pangurakan yang juga dikenal dengan nama Jalan Trikora, dimana tanah dan gedung Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut adalah milik Kraton Yogyakarta.

Sejak berdirinya Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai dengan tahun 1965 wilayah Daerah Hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta adalah meliputi Daerah Istimewa Yogyakarta yang terdiri dari Kotamadya Yogyakarta (sekarang Kota Yogyakarta) dan empat kabupaten yaitu

Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo dan Kabupaten Bantul.

Untuk meningkatkan pelayanan dalam memberikan pengayoman kepada masyarakat, Pengadilan Negeri Yogyakarta membuka tempat-tempat sidang diluar Pengadilan (*Zitting Plaats*) di empat daerah kabupaten tersebut yaitu Wonosari, Sleman, Kulon Progo dan Wates dalam perkara Pidana singkat dan rol/pelanggaran lalulintas. Sedangkan untuk perkara-perkara Gugatan/Permohonan tetap disidangkan digedung Pengadilan Negeri Yogyakarta di Jalan Pangurakan atau dikenal dengan Jalan Trikora Yogyakarta.

Kemudian dengan dibangunnya gedung Pengadilan Negeri Yogyakarta di Jalan Kapas No.10 Yogyakarta pada tahun 1961 maka kantor Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menempati gedung tersebut sampai dengan sekarang.¹

B. Dasar Hukum Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* atau *Undue Influence*)

Dalam perkara yang menggunakan doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai alasan gugatan, berikut beberapa aturan yang digunakan dalam dalilnya.

¹ <http://pn-yogyakota.go.id/pnyk/link/2016011014360326066569209e3a5dd1.html>

1. Pasal-Pasal dalam Perkara Penyalahgunaan Keadaan.

Tidak ada aturan yang secara khusus mengatur tentang penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* atau *Undue Influence*) dalam perundang-undangan di Indonesia untuk diterapkan dalam Sistem Peradilan di Indonesia, namun beberapa asas maupun peraturan memberikan gambaran secara umum, ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam KUHPerdara yang dominan digunakan dan berdampak secara langsung terhadap doktrin tersebut diantaranya :

- a. Syarat syah perjanjian; Pasal 1320 KUHPerdara
- b. Asas kebebasan berkontrak ; Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.
- c. Asas iktikad baik, kepatutan, kesusilaan ; Pasal 1338 DAN 1339 KUHPerdara.
- d. Perbuatan Melawan Hukum; Pasal 1365 KUHPerdara.
- e. Cacat Kehendak Klasik, (*dwang, dwaling, dan bedrog*); Pasal 1321 KUHPerdara.

Ketentuan-ketentuan ini berlaku dalam serangkaian keadaan yang terbatas², yang memerlukan pertimbangan dan penilaian hakim yang didapatkan dari serangkaian proses persidangan dan pembuktian yang diberikan.

2. Akta Otentik sebagai alat Bukti Terkuat.

Di dalam penjelasan bagian umum Undang-Undang Jabatan Notaris ditegaskan, bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan

² Organisasi Perburuhan Internasional, Modul *Peraturan tentang Pekerja Rumah Tangga di Indonesia Perundangan yang ada, standar Internasional dan praktik terbaik*, (Jakarta: Kantor Perburuhan Nasional) hlm. 13.

pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk seluruh penduduk di wilayah Negara Republik Indonesia.³

Sebagai Undang-Undang yang khusus mengatur Notaris sebagai salah satu pejabat umum yang berwenang membuat akta, di dalamnya mengatur pasal demi pasal tentang kewenangan notaris secara umum maupun khusus, kewajiban dan larangan bagi notaris, pertanggung jawaban dan sanksi bagi notaris, serta syarat formalitas suatu akta otentik notaris.

Syarat formalitas akta tersebut berkaitan erat dengan keabsahan suatu akta otentik, karena salah satu syarat disebut sebagai akta otentik, selain harus dibuat oleh pejabat yang berwenang – maka akta tersebut harus diatur bentuknya oleh Undang-Undang. Undang-Undang Jabatan notaris inilah yang memuat secara jelas tentang bentuk dan sifat akta, apa saja yang harus ada di dalam suatu akta. Dengan demikian, pasal-pasal yang mengatur tentang keotentikan suatu akta dan akta sebagai alat bukti terkuat yakni :

- a. KUHPerdara, Buku ke-empat tentang Pembuktian dan Daluwarsa Pasal 1865 s/d 1894 KUHPerdara.
- b. Pasal 38 tentang syarat formal akta, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

³ Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 13

Apabila bentuk akta tidak sesuai sebagaimana syarat formalitas yang termuat dalam UUJN tersebut, maka keabsahan suatu akta otentik dapat dipertanyakan sehingga atas kekuatan pembuktiannya dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau diajukan pembatalannya melalui gugatan di Pengadilan.

C. Perkembangan Penerapan Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden* Atau *Undue Influence*) Di Wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta.

Penerapan doktrin Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai perkembangan dalam hukum perjanjian sedikit banyak dilatarbelakangi oleh pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim. Hal tersebut terjadi karena doktrin Penyalahgunaan keadaan berkembang dari suatu yurisprudensi sistem peradilan, baik dari Belanda, maupun dalam sistem hukum di Indonesia sendiri.

1. Perkara dengan dasar Penyalahgunaan Keadaan pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Perkembangan Penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan dalam praktek Peradilan pada Wilayah Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta masih belum terlalu banyak ditemukan. Hal tersebut dapat terjadi karena sifatnya yang kasuistik dan doktrin penyalahgunaan keadaan masih menjadi doktrin yang jarang diterapkan di kalangan peradilan, sekalipun

sudah menjadi suatu yurisprudensi, pemahaman Hakim tentang doktrin ini masih sangat minim.

Perkara-perkara yang ditemukan tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) dalam suatu kontrak di pengadilan Negeri Kota Yogyakarta, baik yang terjadi para tahun-tahun terdahulu maupun pada saat ini, mayoritas adalah mengenai hak atas tanah dalam bentuk sewa menyewa maupun jual beli yang melibatkan obyek tanah.

Selanjutnya, perkembangan doktrin penyalahgunaan keadaan dapat dilihat melalui perkara-perkara dengan pertimbangan hukum dan putusan Hakim sebagai berikut.

Perkara ke 1 : Putusan Pengadilan Negeri No. 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk, tertanggal 01 September 2015.

Pertimbangan Majelis Hakim :

1. Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat pada pokoknya mengakui dan membenarkan adanya akta perjanjian sewa menyewa tanah antara Tergugat dengan almarhum Suhadi yang dibuat oleh Notaris Umar Sjamhudi, SH, yaitu Akta No. 11 tanggal 23 Oktober 1978 (vide bukti T-1)
2. Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat mempermasalahkan akta perjanjian Perpanjangan sewa menyewa tanah yang dibuat Notaris Tri Heryanto, SH, yaitu akta No. 02 tanggal 28 April 2006 (vide bukti T-2) karena menurut Penggugat nama Suhadi tidak sesuai dengan nama yang tercantum pada kartu tanda penduduk (KTP) yaitu Suhadi Hadi Sudarmo (vide bukti P-3);
3. Menimbang, bahwa setelah majelis teliti bukti T-1 dan T-2 tersebut identitas pihak yang menyewakan tanah sama yaitu tertulis Suhadi tanpa ada penambahan Hadi Sudarmo;
4. Menimbang, bahwa menurut majelis penggugat bersikap tidak konsisten mengapa akta No. 11 tanggal 23 Oktober 1978 yang dibuat notaris Umar Sjamhudi, SH yang mencantumkan pihak yang menyewakan nama Suhadi tidak dipermasalahkan tetapi diakui dan dibenarkan akta tersebut;

5. Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi-saksi Tergugat yakni saksi Titus Ami Sumardjo, saksi Tri Heryanto, SH, dan saksi Suwandi yang menerangkan bahwa mereka mengetahui dan melihat ketika Suhadi almarhum datang di kantor Notaris Tri Heryanto, SH untuk membuat dan menandatangani Akta Perpanjangan sewa menyewa tanah dengan Tergugat pada tanggal 28 April 2006;
6. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut majelis berpendapat bahwa subyek hukum dan obyek tanah yang disewakan baik dalam Akta No. 11 tanggal 23 Oktober 1978 maupun akta No. 02 tanggal 28 April 2006, adalah sama yaitu Suhadi (alm) orang tua Penggugat selaku yang menyewakan dan Tergugat selaku pihak penyewa dengan obyek sewa sebidang tanah di desa Sumberan, Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;
7. Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah perpanjian perpanjangan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Suhadi (orang tua Penggugat) dengan Tergugat, baik yang dilakukan di bawah tangan maupun yang dibuat di hadapan Notaris adalah sah dan sesuai asas-asas dalam hukum perjanjian serta mempunyai kekuatan mengikat bagi yang membuatnya akan dipertimbangkan seperti di bawah ini;
8. Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan mengajukan dua orang saksi;
9. Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-9 dan mengajukan tiga orang saksi serta satu orang Ahli;
10. Menimbang, bahwa perjanjian sewa menyewa antara orang tua Penggugat (Suhadi) dan Tergugat dibuat dalam bentuk akta Notariil yaitu di hadapan Notaris Umar Sjamhudi, SH, yaitu akta perjanjian sewa menyewa No. 11 tanggal 23 Oktober 1978 (vide bukt T-1), selanjutnya perjanjian sewa menyewa tanah antara orang tua Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian sewa menyewa No. 11 tanggal 23 Oktober 1978 tersebut sebelum berakhir dilakukan perpanjangan sewa sebanyak dua kali, yang pertama dilakukan perpanjangan sewa pada tanggal 29 Oktober 1983 (vide bukt T-2) untuk selama enam tahun dari tanggal 23 Oktober 2008 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2014 perjanjian dilakukan di bawah tangan dengan harga sewa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) sedangkan perpanjangan sewa yang kedua dilakukan pada tanggal 28 April 2006 selama sepuluh tahun dari tanggal 22 oktober 2014 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2024 dengan harga sewa sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dibuat di hadapan Notaris Tri Haryanto, SH sebagaimana bukti akta perjanjian perpanjangan sewa menyewa No. 02 tanggal 28 April 2006 (vide Bukti T-3)

11. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas terbukti sewa menyewa tanah antara Suhadi (orang tua Penggugat) dan Tergugat diperpanjang saat dua puluh lima tahun sebelum waktu perjanjian sewa menyewa pertama berakhir dan kemudian diperpanjang lagi saat delapan tahun sebelum perjanjian perpanjangan sewa kedua berakhir;
12. Menimbang, bahwa apabila salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa meninggal dunia tidak menjadikan perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir tetapi kedudukannya diganti oleh ahli warisnya (Pasal 1575 KUHPerdara);
13. Menimbang, bahwa tindakan memperpanjang sewa sebelum masa berakhirnya sewa yang terdahulu adalah hal yang lazim dalam praktek di dalam masyarakat dan tidak ada aturan yang melarangnya;
14. Menimbang, bahwa menurut majelis perjanjian perpanjangan sewa sewajarnya dilakukan menjelang berakhirnya masa sewa yang sebelumnya, dengan maksud untuk menyesuaikan dengan kondisi dan nilai sewa yang berlaku ketika saat pelaksanaan perjanjian tersebut;
15. Menimbang, bahwa dalam perkara a quo terbukti perpanjangan sewa yang pertama dilakukan jauh sebelumnya yaitu dalam waktu dua puluh lima tahun sebelum perjanjian sewa yang pertama berakhir, sehingga sangat merugikan pihak yang menyewakan tanah karena pengaruh inflasi dan kurs nilai uang yang sudah berubah yang berakibat pihak yang menyewakan kehilangan kesempatan untuk menikmati harga sewa tanah yang berlaku saat pelaksanaan perjanjian tersebut.
16. Menimbang, bahwa demikian juga dalam perjanjian perpanjangan sewa yang kedua dilakukan dua tahun sebelum perpanjangan pertama berakhir dan dilakukan delapan tahun sebelum perjanjian sewa yang kedua berakhir;
17. Menimbang, bahwa menurut majelis perjanjian perpanjangan sewa tanah antara orang Tua Penggugat (Suhadi) dengan Tergugat baik yang pertama yang dilakukan di bawah tangan maupun perpanjangan yang kedua yang dilakukan dengan akta notaris tidak sesuai dengan kepatutan dan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat;
18. Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1339 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;
19. Menimbang, bahwa asas-asas dalam hukum perjanjian salah satunya adalah asas Iktikad baik dari pihak yang membuat perjanjian sebagaimana pendapat ahli Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH, yang disampaikan dalam persidangan bahwa iktikad baik pra kontrak berupa kejujuran atau sikap batin pihak-pihak sedangkan iktikad baik ketika pelaksanaan kontrak adalah substansi/isi perjanjian harus rasional dan sesuai dengan kepatutan dan keadilan;
20. Menimbang, bahwa dalam perkara a quo majelis memandang Tergugat selaku penyewa tanah menunjukkan iktikad tidak baik apabila dilihat

dari waktu ketika melakukan perpanjangan sewa dan nilai/harga sewa yang jauh dari harga pasaran yang berlaku pada saat perjanjian sewa tersebut dilaksanakan, sehingga ada maksud Tergugat untuk mendapatkan keuntungan dengan memanfaatkan kondisi dan posisi pihak yang menyewakan tanah (Suhadi Alm);

21. Menimbang, bahwa dalam Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian yang dilakukan karena ada kekhilafan, paksaan dan penipuan dapat dijadikan alasan untuk mengajukan pembatalan perjanjian akan tetapi dalam praktek di dalam masyarakat terdapat alasan hukum baru yang dapat dijadikan untuk membatalkan perjanjian yaitu adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) yang dimanfaatkan pihak lawan untuk memperoleh keuntungan dengan menggunakan kelebihan/keunggulannya di satu pihak dan memperdaya kelemahan pihak lain;
22. Menimbang, bahwa ahli Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH, dalam persidangan berpendapat bahwa kedudukan yang tidak seimbang antara pihak yang membuat perjanjian dapat menyebabkan timbulnya penyalahgunaan keadaan dari pihak yang lebih unggul kedudukannya baik unggul secara ekonomi maupun secara psikis;
23. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat Titus Ami Sumardjo yang menerangkan di dalam persidangan bahwa ketika saksi mengantarkan Tergugat datang ke kantor Notaris Tri Heryanto, SH, sempat menanyakan kepada Tergugat tentang perpanjangan sewa yang dilakukan jauh sebelum perjanjian berakhir kemudian dijawab oleh Tergugat “daripada repot karena Suhadi (alm) hutang-hutang terus”;
24. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Notaris Tri Heryanto, SH, di dalam persidangan menerangkan ketika saksi menanyakan kepada Suhadi (alm) tentang perpanjangan sewa yang dilaksanakan jauh sebelum perjanjian berakhir kemudian dijawab oleh Suhadi (Alm) karena dirinya butuh uang;
25. Menimbang, bahwa dari fakta tersebut menunjukkan bahwa Tergugat berada pada pihak yang kuat secara ekonomi dan Suhadi (alm) ada pada pihak yang lemah dan keadaan tersebut disalahgunakan oleh Tergugat dengan tujuan Suhadi (alm) tidak bisa menggunakan kehendaknya secara bebas;
26. Menimbang, bahwa ada tidaknya penyalahgunaan keadaan dapat dilihat dari proses timbulnya kata sepakat dan prestasi yang tidak wajar dalam hal ada penyalahgunaan keadaan maka pihak yang lemah tidak mempunyai kebebasan yang penuh untuk menyatakan kehendaknya sehingga salah satu asas perjanjian tentang kebebasan berkontrak tidak terpenuhi dan dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian;
27. Menimbang, bahwa prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian adalah prinsip kepastian, kemanfaatan dan keadilan tetapi kecenderungan yang berkembang saat ini yang diutamakan adalah prinsip keadilan dan dapat mengesampingkan prinsip yang lainnya;

28. Menimbang, bahwa Prof. Asikin Kusuma Atmaja dalam salah satu tulisannya berpendapat bahwa Hakim berwenang untuk memasuki/meneliti isi kontrak apabila diperlukan karena isi kontrak dan pelaksanaan kontrak bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat, sehingga asas kebebasan berkontrak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tidak berlaku absolute;
29. Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 3642 K/Pdt/2001, tanggal 11 September 2002 dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa dalam kebebasan berkontrak hakim berwenang untuk mewakili dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan tidak seimbang sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya dan dalam perjanjian yang bersifat terbuka nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian;
30. Menimbang, bahwa ahli Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH, dalam persidangan berpendapat bahwa Hakim berwenang untuk membatalkan perjanjian yang melanggar asas-asas perjanjian atau dapat juga menambah isi perjanjian, mengurangi isi perjanjian serta dapat meniadakan;
31. Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas majelis berkesimpulan bahwa perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanah yang dilakukan antara Tergugat dengan Suhadi (alm) atas obyek tanah yang terletak di Desa Sumberan, kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kashan, Kabupaten Bantul tidak sesuai dengan kepatutan, kebiasaan dan bertentangan dengan asas-asas dalam perjanjian terutama asas iktikad baik dan asas kebebasan berkontrak;
32. Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-4, P-5 dan P-6 karena tidak ada relevansinya dengan perkara a quo maka harus dikesampingkan sedang bukti surat T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9 Karena tidak ada relevansinya dengan perkara a quo maka harus dikesampingkan;
33. Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan masing-masing petitum dalam gugatan Penggugat seperti di bawah ini;
34. Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan serta kebiasaan yang hidup dalam masyarakat dan melanggar hak subyektif orang lain maka petitum Penggugat angka dua agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum patut untuk dikabulkan;
35. Menimbang, bahwa oleh karena dalam memeriksa perkara a quo majelis tidak pernah meletakkan sita jaminan atas benda tetap milik Tergugat maka terhadap petitum Penggugat angka tiga harus ditolak;
36. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik No. 0933/Ngestiharjo/2009, luas tanah 329 M2 atas nama Ny. Nak Isah yang terletak di Desa Sumberan, Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dalam riwayat tanahnya menerangkan alas

hak kepemilikan tanah Ny. Nak Isah adalah berdasarkan keterangan waris dan surat pernyataan pembagian harta waris tanggal 05 Maret 2009;

37. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Mantoro Mulyoharjo dan saksi Tan Kian Djiang di depan persidangan menerangkan bahwa Suhadi (alm) setelah meninggal dunia meninggalkan ahli waris dua orang anak kandung yaitu Wahyudi dan Ny. Nak Isah (Penggugat);
38. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut petitum Penggugat angka empat agar Penggugat dinyatakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM No. 09331/Ngestiharjo, Surat Ukur tanggal 30 September 2009 Nomor : 04605/Ngestiharjo/2009, luas 329 M2 atas nama Ny. Nak Isah, yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, patut untuk dikabulkan;
39. Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanah antara Tergugat dan orang tua Penggugat (alm. Suhadi) sebagaimana akta No. 02 tanggal 28 April 2006 (videbukti T-2) telah melanggar asas-asas hukum perjanjian dan bertentangan dengan kebiasaan dan kepatutan maka petitum Penggugat angka lima agar akta tersebut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum patut untuk dikabulkan;
40. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka enam tentang pembayaran ganti rugi yang harus dilakukan oleh Tergugat akan dipertimbang sebagai berikut;
41. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan yaitu berupa bukti P-1 berupa sertifikat hak milik atas nama pemegang hak Ny. Nak Isah dan keterangan saksi Mantoro Mulyoharjo dan saksi Tan Kian Djiang saling bersesuaian membenarkan bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah berdasarkan turun waris dari orang tuanya (Alm. Suhadi) sejak tahun 2010 oleh karena itu menurut majelis baru terhitung sejak tahun 2010 timbulnya hak atas tanah obyek sengketa bagi Penggugat;
42. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tan Kian Djiang yang membenarkan bahwa antara Penggugat dengan saksi tan Kian Djiang pernah terjadi kesepakatan untuk melakukan sewa menyewa tanah obyek sengketa akan tetapi akhirnya gagal dilaksanakan, dimana antara Penggugat dengan saksi Tan Kian Djang telah disepakati bahwa harga sewa tanah sebesar RP 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) pertahunnya;
43. Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pada kesepakatan harga sewa tanah tersebut maka menurut majelis dipandang cukup patut dan adil apabila harga sewa tanah obyek sengketa pada tahun 2010 kurang lebih sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pertahun;
44. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum Penggugat angka enam patut untuk dikabulkan sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pert-tahun dihitung sejak tahun 2010 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

45. Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang telah tidak terikat lagi perjanjian sewa menyewa yang saat ini masih dikuasai oleh Tergugat, maka petitum Penggugat angka tujuh agar Tergugat atau siapa saja yang berada di tanah obyek sengketa tersebut untuk menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan tanah obyek sengketa, bila perlu pengosongan dengan menggunakan alat-alat kelengkapan negara, patut untuk dikabulkan;
46. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR maka petitum Penggugat angka delapan harus ditolak;
47. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka sudah sewajarnya untuk menolak gugatan penggugat yang selebihnya;
48. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat berada di pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Putusan Hakim:

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagianl
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) ;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang syah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 09331/Ngestiharjo, Surat Ukur tanggal 30 September 2009 Nomor : 04605/Ngestiharjo/2009, luas 329 M2 atas nama Ny. Nak Isah, yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul;
4. Menyatakan Akta Notaris No. 02 Tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa menyewa tanggal 28 April 2006, Notaris Tri Heryanto, SH, yang dibuat antara Tergugat dengan alm. Bapak Suhadi adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pertahun dihitung sejak tahun 2010 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang berada di tanah obyek sengketa tersebut untuk menyerahkan, mengosongkan dan meninggalkan tanah obyek sengketa,

bila perlu pengosongan dengan menggunakan alat-alat kelengkapan negara;

7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 867.000,- (delapan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;.

Perkara Kedua: Putusan No. 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yyk tertanggal 16

Mei 2013.

Pertimbangan Majelis Hakim :

1. Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan Perlawanan Pelawan adalah, bermula dari anak pelawan bernama Delan meminjam uang di BMT Rizki Mulia dengan agunan Sertifikat Hak Milik Pelawan, dalam perkembangannya sertifikat tersebut berada di BPRS Dana Hidayatullah, dan menjadi jaminan Pinjaman T II dan Terlawan III dengan Akad Al-Murabahah No. 061/MKMRH/DH/IV/2009 yang akhirnya dibuat Sertifikat Hak Tanggungan No. 1341/2010 tanggal 28 April 2009 an. PT BPRS Dana Hidayatullah, bahwa Pelawan merasa tidak pernah merasa memberikan persetujuan atas sertifikat hak miliknya dipakai sebagai jaminan oleh Terlawan II dan III, maka Pelawan menuntut pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat;
2. Menimbang, bahwa apakah benar Pelawan tidak pernah memberikan persetujuan atas sertifikat hak Miliknya yang dipakai jaminan oleh Terlawan II dan III di BPRS Dana Hidayatullah;
3. Menimbang, bahwa dalam perkara ini terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dan untuk dua orang hakim berpendapat sebagai berikut:
4. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Nurlaila wakil Direktur bidang pemasaran Amratani Group Jombor dari tahun 2007 s.d 2009 dan ENI ARVIANTI, Spd, bagian personalia Amratani Grup, bahwa awal mula sampai sertifikat Pelawan berada di Terlawan I adalah, karena anak pelawan yang bernama Delan yang sebagai anggota Koperasi BMT Rizki Mulia telah meminjam uang ke Koperasi BMT Rizki Mulia dengan jaminan adalah Sertifikat Hak Milik atas nama Pelawan dengan pinjaman sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
5. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 (surat tanda terima jaminan), bahwa sertifikat atas nama pelawan telah menjadi agunan pinjaman Delan di BMT Rizki Mulia dan yang menyerahkan adalah Delan, berdasarkan Bukti surat bertanda P-3 akad Perjanjian Kerjasama Peminjaman Sertifikat, bahwa dalam pasalnya mengatakan mengizinkan pihak pertama (Amratani Group) memanfaatkan jaminan sertifikat

- tersebut, dan dalam surat tersebut Pelawan membubuhkan cap jempolnya, dan anaknya Delan sebagai saksi dalam perjanjian tersebut;
6. Menimbang, bahwa dalam bukti surat bertanda P-3 tersebut dalam salah satu pasalnya menyebutkan, bahwa pihak pertama bersedia memberikan *fee* atau jasa kepada pihak Kedua sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang dibayarkan setelah penandatanganan akad perjanjian pembiayaan di BPRS;
 7. Menimbang, bahwa sedangkan dalam surat perlawanan Pelawan, menyebutkan bahwa Delan telah ditelpon oleh Nurlaila dan setelah datang ke kantor BMT, maka DELAN diberi uang sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah), hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Nurlaila yang mengatakan uang sebesar dua juta rupiah telah diberikan oleh teman saksi bernama Santi kepada Delan;
 8. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka untuk mengetahui apakah Pelawan pernah atau tidak pernah memberikan persetujuan atas sertifikat Hak Miliknya yang dipakai jaminan oleh Terlawan II dan III di BPRS Dana Hidayatullah, maka Delan sangat berperan dan sangat mengetahuinya serta harus bertanggung jawab juga dalam perkara perlawanan ini, karena yang telah menerima *fee* peminjaman sertifikat sebesar dua juta rupiah;
 9. Menimbang, bahwa apalagi Pelawan pernah menghadiri sidang dan sudah lanjut usia, serta berdasarkan keterangan saksi Nurlaila, bahwa pelawan juga buta aksara, karena saksi pernah melakukan survei lapangan dan meminta cap jempol atas dokumen-dokumen guna proses pengajuan pembiayaan kepada amat Damsuki, sehingga apa yang dilakukan pelawan adalah selalu didampingi anaknya Delan;
 10. Menimbang, bahwa karena permasalahan sampai sertifikat Pelawan ada di BPRS yang mengetahui permasalahan secara jelas adalah Delan dan Delan juga bertanggung jawab karena permasalahan ini bermula atas pinjaman Delan di BMT dan Delan juga yang telah menerima *fee* peminjaman sertifikat sebesar dua juta rupiah, dengan demikian maka agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, haruslah Delan diikutsertakan sebagai pihak, dengan tidak diikutsertakan Delan sebagai pihak, maka perlawanan pihak ini menjadi kurang pihak;
 11. Menimbang, bahwa karena perlawanan pelawan kurang pihak, maka perlawanan pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
 12. Menimbang bahwa oleh karena perlawanan pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap biaya perkara yang timbul dalam perlawanan ini haruslah dibebankan kepada Pelawan;
 13. Menimbang, bahwa hakim anggota I tidak sependapat dengan pertimbangan tersebut di atas dan berpendapat sebagai berikut :
 - a. Pihak-pihak dalam perkara :

Perkara No. 116/Pdt.Plw/2012/PN.Yk adalah perlawanan terhadap permohonan Eksekusi Hak Tanggungan No. 040/2009;

Pihak yang mengajukan perlawanan adalah pemilik tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik No. 6865/Maguwoharjo surat ukur tanggal 18/01/1999 No. 00020/1999 luas 734 M2;

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya hukum Acara Perdata, disebutkan bahwa orang yang mengajukan gugatan dan yang menjadi tergugat adalah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;

Untuk pihak para terlawan dan para turut terlawan sependapat dengan putusan perkara ini. Sedangkan pihak pelawan, menurut saya tidak perlu ada penambahan karena yang menjadi pokok dalam perkara ini masalah perlawanan terhadap permohonan eksekusi. Jadi jelas bahwa yang paling dirugikan adalah pemilik tanah dan bangunan yang hendak dieksekusi;

b. Pokok perkara :

Bahwa pelawan telah mengajukan bukti yang ada relevansinya dengan perkara perlawanan ini antara lain;

Bukti P-1 sertifikat hak milik atas tanah No. 6865/Maguwoharjo surat ukur tanggal 18/01/1999 No. 00020/1999 luas 734 M2, atas nama pemegang Hak Amat Damsuki;

Bukti P-3 Akad Perjanjian Kerjasama peminjaman sertifikat antara pihak I Diana Astuti Lukitaningsih, SP (Turut Terlawan II) bertindak atas nama Amratani Group dengan pihak II Amat Damsuki sebagai penjamin atas pinjaman anaknya yang bernama Delan;

Perjanjian tersebut dibuat dengan bersyarat ada 6 pasal, jangka waktu peminjaman sertifikat selama 6 bulan dari tanggal 4 september 2008 sampai dengan tanggal 04 Maret 2009; dibuat pada tanggal 04 September 2008;

Bukti P-4 surat dari PT BPRS Dana Hidayatullah kepada Diana Astuti L, SP, isi surat persetujuan dari PT. BPRS Dana Hidayatullah atas permohonan pembiayaan (pinjaman) tertanggal 05 September 2008. Dengan jaminan/agunan sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan bukti SHM No. 6865/Maguwoharjo, surat ukur tanggal 18/01/1999 No. 00020/1999 luas 734 M2, atas nama Amat Damsuki;

Bukti P-5 tanda terima jaminan SHM No. 6865/Maguwoharjo surat ukur tanggal 18/01/1999 luas 734 M2, atas nama Amat Damsuki, diserahkan oleh Diana Astuti L, SP, kepada PT. BPRS Dana Hidayatullah tanggal 08 September 2008;

Bukti P-7 sama dengan bukti T-12 Akad Al-Murabahah No. 061/MK-MRH/DH/2009 antara pihak I lilis Erwiyati, SH (Direktur

PT. BPRS Dana Hidayatullah) (Terlawan I); dengan Pihak II : M. Fathurrahman, SE, MM (Terlawan II) dan Heni Apria Kartina, SPd (Terlawan III); dibuat pada hari Selasa tanggal 28 April 2009;

Isi perjanjian : perjanjian pembiayaan jual beli barang, yang dibiayai oleh pihak I sebesar seratus tujuh lima juta rupiah dan pihak II berkewajiban mengembalikan kepada pihak I sebesar Rp 216.500.000,- (Dua ratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah) jangka waktu 21 bulan sejak tanggal 28 April 2009 sampai dengan 28 Januari 2011;

Agunan/jaminan : tanah pekarangan dan rumah SHM no. 6865/Maguwoharjo, surat ukur tanggal 18/01/1999 No. 00020/1999 luas 734 M2, atas nama Amat Damsuki;

Bukti P-8 akta pemberian hak tanggungan No. 040/2009 tanggal 28 April 2009 atas tanah dan bangunan SHM No. 6865/Maguwoharjo, surat ukur tanggal 18/01/1999 No. 00020/1999 luas 734 M2, atas nama Amat Damsuki, ditandatangani oleh pihak I dan ada sidik jari pihak II Amat Damsuki;

Bukti P-9 sama dengan bukti T I -7 Sertifikat hak tanggungan No. 1341 tanggal 28 April 2009;

Dari bukti-bukti tersebut dianalisa secara yuridis sebagai berikut :

- 1) Bahwa sertifikat hak milik atas tanah No. 6865/Maguwoharjo Surat Ukur tanggal 18/01/1999 No. 00020/1999, luas 734 M2 a.n Amat Damsuki, berada di tangan Diana Astusi L, SP, atas dasar perjanjian kerjasama peminjaman sertifikat tersebut dalam perjanjian yang dibuat pada hari Kamis tanggal 04 September 2008 dengan beberapa syarat :
 - Bahwa Diana Astuti L, SP Telah mengalihkan sertifikat obyek sengketa dalam perlawanan ini kepada pihak lain (PT. BPRS Dana Hidayatullah) tanpa diikuti suatu perjanjian yang jelas dengan berbatas waktu : perbuatan tersebut telah melanggar ketentuan pasal 1 Huruf D akad perjanjian kerjasama peminjaman sertifikat yaitu bahwa peminjaman sertifikat hanya berlaku selama 6 bulan, sampai dengan tanggal 04 Maret 2009 (Bukti P-3, 4, dan 5)
 - Bahwa M.Fathurrahman Al Bashori, SE, MM dan Heni Apria Kartina, SPd (Terlawan III) secara pribadi atas nama dirinya, telah menjaminkan tanah pekarangan dan rumah atas obyek sengketa perlawanan, padahal antara Pelawan dengan Terlawan II dan III tidak pernah ada pembicaraan mengenai perjanjian penjaminan, dan kerjasama Terlawan II dan III tidak diketahui Pelawan, hal tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1820 KUHPerdara yang menentukan bahwa asas

perjanjian penjaminan harus dilakukan secara sukarela (Bukti P-7/ TI -2);

- Bahwa Terlawan II dan III menyatakan kalau namanya hanya dipinjam oleh Amratani Group, namun mengenai pernyataan terlawan II dan III tersebut tidak pernah disinggung dalam akad Murabahah No. 061 tersebut dan tidak pula didukung dengan alat bukti lainnya;
- Bahwa Terlawan I telah membantah dan mendalilkan Pelawan mengetahui dan menyetujui adanya penjaminan atas perjanjian kerjasama antara PT. BPRS Dana Hidayatullah dengan Terlawan II dan III sebagaimana dalam akad Murabahah No. 061, dengan mengajukan bukti TI-5 surat pernyataan penjaminan oleh Amat Damsuki dibuat tanggal 28 April 2009, bukti TI – 13 surat pernyataan pelawan dibuat tanggal 16 Juli 2011, dan bukti TI -30 surat kesepakatan perdamaian antara pelawan dengan PT. BPRS Dana Hidayatullah dan Diah Anggraini beserta suaminya Muhammad Nur Zakaria dibuat tanggal 14 Februari 2013;
- Bahwa yang dipertimbangkan menurut hukum adalah kata kesepakatan sebelum akad No. 061 sebagaimana bukti P-7 s.d T I -2 terjadi, bukan pernyataan ataupun perjanjian yang dibuat setelah akad Al-Murabahah No. 061 dibuat;
- Bahwa di persidangan telah didengar keterangan para saksi dari keterangan para saksi diperoleh fakta bahwa :

Untuk penandatanganan akta-akta dilakukan di rumah pelawan, petugas BMT Rizki Mulia maupun PT. BPRS Dana Hidayatullah yang datang lalu menyodorkan kertas untuk dibubuhi cap ibu jari, diperoleh persangkaan kalau pelawan tidak pernah mendapat penjelasan secara jelas tentang isi akta;

Pelawan sudah tua kurang lebih 70 tahun dan buta aksara ;

APHT terjadi karena anak pelawan tidak lancar mengangsur pinjamannya kepada BMT Rizki Mulia, sehingga tidak bebas dalam menyampaikan kehendaknya;

Nilai jaminan sebesar lebih kurang tujuh ratus juta rupiah adalah sangat tidak seimbang dari besarnya kewajiban pokok anak pelawan yaitu sebesar sepuluh juta rupiah;

Tidak pernah ada penjelasan kondisi keuangan baik aktiva maupun pasiva dari BMT Rizki Mulia kepada pelawan secara jelas dan terang;

- Bahwa dari fakta tersebut terbukti telah terjadi Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang sangat dilarang

dalam hukum, karena posisi antara pihak-pihak yang tidak seimbang sehingga telah terjadi cacat dalam kesepakatan dan penyesatan, menurut hukum perdata Indonesia telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUHperdata. Khususnya tentang syarat kesepakatan dan sesuatu hal tertentu, karena kenyataannya dalam perjanjian peminjaman sertifikat tidak jelas penggunaannya, ternyata dipakai untuk jaminan hutang Terlawan II dan III Sehingga perjanjian itu mengandung cacat dan berakibat batal demi hukum;

- Dari analisa tersebut di atas disimpulkan sebagai berikut :
 1. Turut Terlawan II telah melanggar perjanjian yang dia buat dengan Pelawan sehingga semua perbuatan turut Terlawan II terhadap obyek eksekusi tersebut tidak sah dan berakibat batal demi hukum;
 2. Terlawan II dan III telah menjaminkan tanah dan rumah milik Pelawan tanpa persetujuan secara bebas dari pelawan sehingga penjaminan yang dilakukan tidak sah dan batal demi hukum;
 3. Perbuatan turut Terlawan II, terlawan II dan terlawan III yang ada hubungannya dengan tanah dan rumah sebagaimana dalam SHM No. 6865/Maguwoharjo milik Pelawan, yang menimbulkan perikatan penjaminan atas sertifikat tersebut, adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka sebagai konsekwensi logisnya semua surat akta maupun penetapan yang berkaitan dengan penjaminan terhadap tanah dan rumah obyek perlawanan, batal demi hukum pula dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
 4. Pelawan adalah baik dan benar, mereka bukan saja tidak mampu secara ekonomi tapi juga tidak mampu dalam pengetahuan hukum, maka perlawanan pelawan beralasan hukum untuk dikabulkan dan patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;

14. Menimbang, bahwa karena ada perbedaan pendapat dari majelis hakim sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan yang dipergunakan adalah pendapat hakim yang terbanyak.

Putusan Hakim :

Dalam Eksepsi.

Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.

Dalam pokok Perkara.

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perlawanan ini sebesar Rp 1.635.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

2. Analisis Putusan Hakim dalam perkara-perkara Penyalahgunaan keadaan

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.

Analisis pertimbangan hakim menggunakan kriteria khusus penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) pada perkara pertama diantaranya sebagai berikut :

- a. **Kata sepakat yang tidak bebas** : Dalam hal ini Pihak yang menyewakan terdesak keadaannya, karena membutuhkan uang, dan kemudian penyewa mengalihkannya dengan melakukan perpanjangan sewa menyewa sehingga kedudukan Alm. Suhadi adalah tidak independen, tidak bebas, di bawah penyalahgunaan keadaan (dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat).
- b. **Keadaan/kedudukan khusus yang disalahgunakan** (dominan dalam ekonomi, kejiwaan, psikologis, dll),
- c. **Nilai yang tidak seimbang** : Masa perpanjangan sewa 33 tahun sebelum berakhir sehingga sangat merugikan pihak yang menyewakan tanah karena pengaruh inflasi dan *kurs* nilai uang yang sudah berubah yang berakibat pihak yang menyewakan kehilangan kesempatan untuk menikmati harga sewa tanah yang berlaku saat pelaksanaan perjanjian dan terdapat nilai/harga sewa yang tidak wajar/jauh dari harga sewa pasaran yang berlaku pada saat sewa dilaksanakan, sehingga menunjukkan adanya iktikad tidak baik dari penyewa (dikuatkan dengan keterangan saksi dalam persidangan)
- d. **Bertolak dari moralitas** : Terbukti dalam perkara a *quo* perpanjangan dilakukan jauh sebelum masa sewa berakhir, yaitu 25 tahun sebelum perjanjian pertama berakhir, dan yang kedua adalah 8 tahun sebelum

perjanjian berakhir, akumulasi seluruhnya adalah 33 tahun sebelum perjanjian berakhir, Perjanjian perpanjangan sewa menyewa tersebut menurut Majelis Hakim dilakukan tidak sesuai dengan kepatutan, nilai keadilan dalam masyarakat, dan bertentangan dengan asas iktikad baik (dikuatkan dengan keterangan saksi Ahli Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH).

- e. **Terbukti dalam persidangan** : Terdapat kedudukan tidak seimbang yang menyebabkan penyalahgunaan keadaan dari pihak yang unggul keadaannya, dalam hal ini adalah penyewa, sebagaimana keterangan saksi Titus, dan saksi Notaris, yang menerangkan bahwa perpanjangan sewa menyewa tersebut terjadi karena pihak pemilik tanah hutang terus menerus.

Atas dasar alasan-alasan tersebut, telah terbukti kedudukan Alm. Suhadi adalah lebih lemah secara ekonomi, jiwa dan tingkat pendidikan, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kepatutan, kebiasaan dan bertentangan dengan asas-asas dalam perjanjian terutama asas iktikad baik dan kebebasan berkontrak sehingga mengakibatkan perjanjian perpanjangan sewa menyewa tersebut dinyatakan cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum.

Dari beberapa pertimbangan hukum tersebut 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.

Pertimbangan hakim pada perkara pertama yang menganut kepatutan dan kewajaran sedikit banyak telah dipengaruhi penuh oleh doktrin penyalahgunaan keadaan, yang bersumber dari iktikad baik, mengingat unsur-unsur dalam penyalahgunaan keadaan merupakan perluasan dari iktikad baik yang berlaku dalam masyarakat.

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 kemudian 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 KUHPerdara yang memuat penjelasan bahwa suatu kontrak dapat dibatalkan atau batal demi hukum.⁴

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;

⁴Keterangan Hakim Bambang Sunanta, SH, MH, dalam sesi wawancara, Jumat tanggal 18 November 2016 pukul 10.00 WIB.

- 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 KUHPerdara 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 KUHPerdara 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.⁵

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 tersebut tanpa

⁵*Ibid.*

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 materiilnya.

Secara jelas dan 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. Analisis Analisis pertimbangan hakim menggunakan kriteria khusus penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) pada perkara pertama diantaranya sebagai berikut :

- a. **Kata sepakat yang tidak bebas :** Kata sepakat dalam pembuatan perjanjian disini tidak *independen*, dan didasarkan pada keterangan yang tidak lengkap/detail/samar, 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.
- b. **Keadaan/kedudukan khusus yang disalahgunakan:** 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, 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.

- c. **Nilai yang tidak seimbang** : 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.
- d. **Bertolak dari moralitas** : 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 dan Penjaminan tersebut dilakukan tanpa kesukarela-an dari pemilik obyek (bertentangan dengan Pasal 1820 KUHPerdara).
- e. **Terbukti dalam persidangan** : -

Lantas mengapa terjadi perbedaan pendapat (*Dissenting opinion*) pada perkara ini? Yang *pertama*, 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.

Alasan kedua, perbedaan prinsip yang digunakan hakim dalam putusannya. Dua hakim lebih cenderung pada pembuktian kebenaran formil, sedangkan salah satu hakim menangkap adanya potensi penyalahgunaan keadaan, yang dengan demikian salah satu hakim condong pada mencari dan menemukan kebenaran materil dari perjanjian tersebut.

Atas pertimbangan tersebut, karena di dalam proses pengadilan Hakim terikat pada penilaian hakim lain dan dibatasi oleh hukum acara perdata yang berlaku, 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.

Yang perlu dikaji lebih lanjut dalam kasus ini adalah, 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 pembuatan 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 dijamin 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/klausula 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.

Kalau kita amati 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-jawab 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 praktek, sejumlah permasalahan lama masih menjadi masalah serius dalam penerapan dalam 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 KUHPerdata 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. Dari ketentuan pasal tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa urutan kekuatan mengikatnya kontrak sebagai berikut :

- a. Isi kontrak itu sendiri;
- b. Kepatutan atau iktikad baik;
- c. Kebiasaan; dan
- d. Undang-Undang.

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.

D. Akibat Hukum Dibatalkannya 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.

1. 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, disini 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.⁶ 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 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,

⁶ Keterangan hakim Bambang Sunanto, SH, MH, dalam sesi wawancara hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2016, pukul 10.00 WIB di Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta.

– 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.⁷ 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

⁷ *Ibid.*

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.

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.

2. 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 pada Bab II 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 kedua 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.⁸

⁸ 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. Hal tersebut terjadi karena, dalam suatu perkara, hakim terbatas pada apa yang dimintakan pihak Penggugat dalam gugatannya. Hakim terikat pada hukum acara yang melarang memutuskan apa yang tidak diminta oleh pihak Penggugat.

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*⁹) 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 KUHPerdara 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”.

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

⁹ *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*).

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 akta. 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.¹⁰

¹⁰Keterangan hakim, *ibid.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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 :

1. Penerapan doktrin ini telah digunakan secara sempurna dan menyeluruh pada perkara pertama, yakni dalam perkara No. 134/Pdt.G/2014/PN.Yyk dengan lima kriteria khusus yang terdapat pada doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) adalah kata sepakat yang tidak bebas, keadaan/kedudukan khusus yang disalahgunakan (dominan dalam ekonomi, kejiwaan, psikologis, dll), nilai yang tidak seimbang, bertolak dari moralitas, dan terbukti dalam persidangan.

Dalam perkara pertama, hakim memasukkan perbuatan tersebut dalam klasifikasi penyalahgunaan keadaan karena fakta dan alat bukti yang diajukan di dalam persidangan saling berkaitan dan menguatkan dalil tentang penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian. Sedangkan pada perkara kedua, terdapat perbedaan dari Majelis Hakim, yang salah satunya berpendapat bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan dengan memasukkan kedudukan khusus pelawan yakni lebih minoritas dalam hal

ekonomi, kejiwaan dan psikologis. Perlawanan tersebut ditolak karena unsur ke-lima dari doktrin tersebut tidak terbukti, yakni tentang pembuktian dalam persidangan. Pihak Pelawan tidak dapat secara sempurna meyakinkan hakim dengan alat bukti yang diajukannya bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan, sehingga hakim tetap berpegang teguh pada keotentikan akta.

Yang berhak menilai ada tidaknya penyalahgunaan keadaan adalah hakim, menurut keyakinannya, dengan melihat dan menilai keadaan dan suasana pada waktu perjanjian ditutup. Apabila penggugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti yang lebih kuat daripada Tergugat, maka hakim akan kembali pada prinsip sistem pembuktian, yakni melihat syarat formil dari suatu akta karena tujuan dan fungsi peradilan adalah menegakkan kebenaran dan keadilan. Apabila tidak dapat dibuktikan dengan jelas maka akta otentik tetap menjadi alat bukti yang terkuat dan terpenuh dalam suatu hubungan hukum.

Kelemahan dalam perkembangan penerapan doktrin penyalahgunaan adalah, bahwa pemahaman tentang doktrin ini di kalangan hakim belum utuh dan dapat diseragamkan, sehingga tolak ukur dan penentuan pertimbangan hakim masih menjadi suatu hal yang tidak pasti/sangat kasuistis.

2. Dari dua perkara dalam penelitian ini, perkara pertama menyatakan bahwa akta otentik batal demi hukum, namun tidak diperjelas apakah hubungan hukum di dalamnya ikut batal atau tidak. Padahal, sebagaimana aturan

normatif yang termuat dalam UUJN, apabila suatu akta otentik dibatalkan, maka hanya kekuatan pembuktiannya saja yang ter-degradasi dan tidak otomatis membatalkan hubungan hukum di dalamnya. Selain pembatalan akta, dalam perkara pertama mencantumkan *dictum* putusan pengosongan obyek sengketa (*levering* secara nyata dengan meninggalkan obyek sengketa) dan ganti kerugian kepada Penggugat karena disesuaikan dengan lamanya waktu Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari obyek sengketa tersebut. Sedangkan pada perkara kedua, karena perlawanan pelawan ditolak akibat alat bukti yang tidak dapat menguatkan doktrin, maka terhadap akta otentik yang dibuat notaris tidak mengalami perubahan apapun.

Sejauh yang telah diteliti, dalam hal ini 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.

B. Saran

Sejalan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan, perkembangan hukum perjanjian tentang penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian dan pergeseran sistem pembuktian dari kebenaran formil kepada materiil ini patut menjadi perhatian bagi Notaris sebagai pembuat akta otentik,

mengingat bahwa terkadang bukan kesalahan notaris apabila terjadi penyalahgunaan keadaan – tetapi merupakan ketidakjujuran dari pihak penghadap, sehingga selain mengetahui dan mengecek kebenaran formil, Notaris juga diharapkan turut andil untuk meneliti soal kebenaran materiil atas akta yang akan dibuatnya – sebagai tanggung jawabnya yang besar membuat akta otentik sebagai alat bukti terkuat di pengadilan dan mengurangi resiko dibatalkannya akta di masa mendatang, sehingga akta akan tetap berlaku dan tidak berdaya surut.

Meskipun notaris tidak wajib untuk meneliti kebenaran material tentang pembuatan suatu akta otentik, tetapi dalam prakteknya, notaris diwajibkan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dalam hubungan hukum yang dituangkan dalam akta produknya.

Sedangkan dalam penerapan penyalahgunaan keadaan sendiri, Hakim diwajibkan bersikap sangat hati-hati karena tolak ukur dalam doktrin penyalahgunaan keadaan bersifat kasuistis, dan pembuktian yang dihadirkan dalam persidangan adalah harus berkaitan sehingga akta otentik yang telah dibuat berlaku sebagaimana kekuatan pembuktiannya yang terkuat dan terpenuh sebagai alat bukti di persidangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Atmasasmita Romli, *Teori Hukum Integratif*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2012.
- 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.
- Gautama, Sudargo, *Indonesian Business Law*, Bandung : PT Citra Aditya Bhakti, 1995.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- _____, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*,
- _____, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, 2008.
- Hadikusuma Hilman, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni, 2010.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014.
- _____, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Hernoko Agus Yudho, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- HS Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- _____, *HukumKontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Johan Nasution Bahder, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2014.

- Kansil C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1983.
- Kelsen Hans, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Bandung: Nusa Media, 2013.
- 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.
- Magnis Suseno Frans, *Etika Dasar (Masalah-Masalah pokok filsafat Moral)*, Yogyakarta : Kanisius, 1987.
- _____, *Filsafat Hukum (Refleksi Kritis terhadap Hukum)*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.
- Marbun SF, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1997.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Natsir Asnawi, M, *Hermeneutika Putusan Hakim (Pendekatan Multidisipliner dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata)*, Yogyakarta : FH UII Press, 2013.
- Organisasi Perburuhan Internasional, *Modul Peraturan tentang Pekerja Rumah Tangga di Indonesia Perundang-Undangan yang ada, Standar Internasional & Praktek Terbaik*, Jakarta : Kantor Perburuhan Nasional.
- 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.
- Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.

- 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.
- Safaat Ali & Jimly Asshidiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta : @Konpress, 2014.
- 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.
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- 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.
- Soehino, *Ilmu Negara*, Yogyakarta : Liberty, 2005.
- Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setra Press, 2013.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008.
- Supramono Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2000, Jakarta :
Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2007.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B. Jurnal dan Penelitian

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.

Lukman, Akibat Hukum Pembatalan dan Degradasi Akta Notaris oleh Pengadilan, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2011.

Aries Wijaya, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Perjanjian, *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2008.

Muhammad Arifin, "Penyalahgunaan Keadaan sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak", *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2011.

R.A. Asriningrum Kusumawardhani, Pembatalan perjanjian oleh hakim akibat adanya penyalahgunaan keadaan/Misbruik Van Omstandigheden atau Undue Influence : analisis kasus Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3641K/PDT/2001 dan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2356K/PDT/2008, *Tesis*, Universitas Indonesia, 2013.

Samuel Bonar Christian Sianipar, Penyalahgunaan keadaan misbruik van omstandigheden dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian (Studi kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2356 K/PDT/2008 dan Nomor 3091 K/PDT/ 2010), *Tesis*, Universitas Indonesia, 2014.

I Wayan Suariga, Sarjana Hukum, "Pembatalan Kontrak berdasarkan Unsur Penyalahgunaan Keadaan", *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Udayana, Bali, 2015.

C. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

D. Putusan

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

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 111/Pdt.G/2015/PT.Yk tertanggal 12 Januari 2016.

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta atas perkara Perdata Nomor 15/Pdt.G/2013/PN.Yk 11 Juli 2012.

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

CURRICULUM VITAE

Nama : Latifa Mustafida, S.H.
Tempat Tanggal Lahir : Sleman, 09 Juni 1992
Agama : Islam
Alamat : Seturan CT XX No. 99 Rt/Rw 02/01 Depok Sleman
Yogyakarta
No. HP : 089-954-714-97
Email : latifa.mstfda@yahoo.com

Riwayat Pendidikan Formal:

1. Tamatan : SD N Catur Tunggal IV, (1998-2004)
2. Tamatan : MTS Sunan Pandan Aran Yogyakarta, (2004-2007)
3. Tamatan : MA Tajul Ulum Grobogan, (2007-2010)
4. Kuliah Strata Satu (S1) Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2010-2014).
5. Kuliah Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia (2015-2017).

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Tertanda,

Latifa Mustafida, S.H.



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

Nomor : 080/Ket/70/PPs-FH/MKN/XI/2016
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.
Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta
di
Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa;

Nama Mhs : LATIFA MUSTAFIDA, S.H.
NPM : 15921020

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "PENERAPAN DOKTRIN MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN TERHADAP PEMBATALAN AKTA NNOTARIS BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN" Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, dan mengakses data-data di instansi/lembaga yang Bapak/Ibu Pimpin sebagai pendukung sebagai pendukung penulisan Tesis tersebut di atas.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 4 November 2016

Ketua Program



Drs. Agus Triyanto, M.A., M.H., Ph.D.