
PEMBATALAN AKTA NOTARIS AKIBAT ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK OMSTANDIGHEDEN) STUDI PUTUSAN STUDI PUTUSAN NOMOR 214/PDT.G./2014/PN.JKT SEL jo.143/PDT/2016/PT.DKI JO.1359 K/PDT/2017

AINI NIZARNI RANGKUTI¹

¹)Univesrsitas Sumatera Utara

¹)Aininizarni@gmail.com.

ABSTRAK

Undue influence is a factor that limits or interferes with the existence of free will to determine the agreement between the two parties who make the agreement. Therefore, when the situation occurs, there is a defect of will experienced by a person. Abuse of state can occur in three criteria such as state of economic advantage, psychological advantage and emergency advantage. This study has three problems, namely: how undue influence can be carried out in the case between Agus Susanto (Plaintiff I) et al against Lisa Juliana Tanjung (Defendant I) et al based on the consideration of the Supreme Court Decision Number 59 K/Pd/2017, how is the position of a notary as parties who do not support the Sale and Purchase Binding in the case between Agus Susanto (Plaintiff I) et al against Lisa Juliana Tanjung (Defendant I) et al based on the consideration of the Supreme Court Decision Number 1359 K/Pdt/2017, what are the legal consequences for the cancellation of the sale and purchase agreement in in the case between Agus Susanto (Plaintiff I) et al against Lisa Juliana Tanjung (Defendant I) et al based on the consideration of the Supreme Court's Decision Number 1359 K/Pdt/2017. This normative juridical research uses a statute approach and a case approach. Sources of data used in this study is secondary data collected by library research techniques.

Undue influence became the basis for filing a sale and purchase agreement between Agus Susanto (Plaintiff I) et al. against Lisa Juliana Tanjung (Defendant I) et al. The cancellation of the agreement was initiated based on the Decision of the DKI Jakarta High Court Number 143/Pdt/2016/PT.DKI, then confirmed by the Supreme Court Decision Number 1359 K/Pdt/2017. The position of the notary as a party who does not support the Plaintiff of Sale and Purchase between Agus Susanto (Plaintiff I) et al with Lisa Juliana Tanjung (Defendant I) should not place the Notary Defendants such as Notary Marina Soewana (Defendant II). Several agreement deeds issued by Defendant II have actually been canceled by Agus Susanto (Plaintiff I) et al with Lisa Lusiana Tanjung (Defendant I) as the party who promised in the deed of agreement, thus there is no lawsuit if Plaintiff I et al withdraw Defendant II in their lawsuit only sue for canceled promises. The legal consequences of the cancellation of the sale and purchase agreement in the case between Agus Susanto (Plaintiff I) et al against Lisa Juliana Tanjung (Defendant I) et al are no longer legally binding. Therefore, the sale and purchase is considered to have never existed and a plot of land and building on the right of Building Use Rights Certificate Number 621/Petukangan Utara belongs to Agus Susanto (Plaintiff I) et al.

Keywords: Undue influence, defective wills, Notary deed

* Corresponding author



PENDAHULUAN

Penyalahgunaan keadaan menjadi bagian dari syarat sahnya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang menyebabkan cacat kehendak di samping faktor lain yang disebut dalam KUHPerdara, yaitu kekhilafan (mistake), paksaan (dares) dan penipuan (fraud). Penyalahgunaan keadaan telah menjadi alasan lain untuk membatalkan kontrak, dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan berasal dari konstruksi hukum yang diakui yurisprudensi Mahkamah Agung di Indonesia. Penerapan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor yang membatasi adanya kehendak yang bebas dalam pembuatan kontrak telah diterima Mahkamah Agung yang salah satunya adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/Pdt.G/2014/PN.Jkt Sel. jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 143/Pdt/2016/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung 1359 K/Pdt/2017.

Penyalahgunaan keadaan dapat diartikan sebuah peristiwa yang terjadi ketika seseorang diminta bersepakat oleh pihak lain untuk mengadakan kontrak dengan kondisi keadaan yang mau tidak mau mengharuskannya mengambil risiko yang menghadang, yang mungkin tidak akan disepakatinya jika dia tahu keadaan yang sebenarnya. Sebagai contoh ketika seorang pasien yang akan melahirkan berada dalam posisi tidak tahu dan tidak mampu berpikir, dan seorang Dokter menawarkan suatu tindakan operasi persalinan (caesar), padahal tindakan tersebut sebenarnya tidak perlu dilakukan karena cukup proses alamiah, kelahiran dapat dilakukan.

Penjelasan di atas menerangkan bahwa keadaan penyalahgunaan keadaan menempatkan posisi seseorang yang lemah untuk melaksanakan suatu perjanjian. Keadaan lemah yang dimaksud dapat diartikan karena alasan ketidaktahuan. Merujuk pada contoh di atas dapat dipahami apabila seorang pasien yang 'tidak tahu' bahkan tidak mampu berpikir terkait dengan keadaannya atas apa yang akan terjadinya terhadap dirinya. Keadaan 'tidak tahu' ini berhadapan dengan pihak yang dianggap 'lebih tahu' dengan keadaan pihak yang 'tidak tahu' tersebut. Pihak yang 'lebih tahu' tersebut ternyata memanfaatkan 'ketidaktahuan' pasien tersebut sehingga terjadilah suatu peristiwa operasi padahal senyatanya tindakan operasi tersebut tidak perlu dilakukan.

Walaupun Indonesia belum mengatur penyalahgunaan keadaan sebagaimana layaknya Belanda yang mengatur penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu faktor cacat kehendak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Baru (Nieuw Burgerlijk Wetboek), namun tidak menghalangi Majelis Hakim untuk mengadjudikasi sengketa terkait adanya penyalahgunaan keadaan. Salah satu contoh kasus yang juga menjadi objek penelitian ini adalah perkara dengan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel. antara Agus Susanto dan Marla Fransiska Kartika sebagai Penggugat I dan II melawan Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I), Marina Soewana, (Tergugat II), Sastriany Josoprawiro, (Tergugat III) dan Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Selatan (Turut Tergugat I).

Duduk permasalahan antara Penggugat I dan II dengan Tergugat I, II dan II ini adalah terkait dengan hutang piutang yang mana Tergugat I menghutangkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat I dan II. Berjalannya waktu sisa hutang Penggugat I dan II tersisa adalah sebesar Rp. 1.356.250.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Karena masih memiliki sisa hutang tersebut tersebut, pada akhirnya Penggugat I dan II diminta melakukan tanda tangan atas Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang dibuat secara notarial. Di dalam akta tersebut terdapat klausula 'kuasa jual'. Adapun objek dari APJB tersebut adalah tanah bangunan yang beralaskan hak dalam bentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Pertukangan Utara.



Di dalam keadaan yang belum memiliki kemampuan untuk membayar seluruh hutang, Penggugat I dan II merasa ditekan oleh Tergugat I dan pada akhirnya diminta untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008 yang di dalamnya terdapat klausula 'kuasa jual' dan atas PPJB tersebut dipakai oleh Tergugat I untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat oleh Tergugat III di mana dalam pembuatan AJB tersebut Tergugat I sebagai pihak penjual atas dasar 'Kuasa Mutlak' dari Penggugat I dan sekaligus bertindak selaku pembeli, dan setelah akta tersebut dibuat kemudian Tergugat I melakukan pengurusan ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat I) yang kemudian pada akhirnya beralih hak guna bangunan tersebut kepada Tergugat I kemudian ditingkatkan menjadi hak milik.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/Pdt.G/2014/PN.Jkt Sel, Majelis Hakim memberikan amar putusan yang menolak gugatan Penggugat I dan II, malahan Tergugat I yang mengajukan gugatan rekonsi dikabulkan oleh Majelis Hakim. Di dalam putusan tersebut Majelis Hakim dalam amar putusannya menerima penyertaan gugatan rekonsi dari Tergugat I atas hutang yang dimiliki Penggugat I dan II. Terkait dengan penyalahgunaan keadaan dipertimbangkan yang didalilkan Penggugat I – II dalam gugatannya, oleh majelis hakim sama sekali tidak terbukti karena perjanjian yang dibuatnya dilakukan tidak terbukti adanya di bawah tekanan, paksaan atau tipuan dan tidak ada penyelundupan karena semuanya dilakukan dihadapan notaris. Terkait dengan dikabulkannya gugatan rekonsi Tergugat I dengan alasan nyata dan jelas telah melakukan perjanjian hutang piutang dengan Penggugat I dan II sehingga pengalihan hak guna bangunan dari Penggugat I dan II kepada Tergugat I dianggap sah.

Berbeda dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI yang tidak sepaham dengan putusan sebelumnya di mana Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa Penggugat I dan II (Pembanding I dan II) adalah sebagai pihak yang dirugikan atas perjanjian pengalihan hak guna bangunan kepada Tergugat I (Terbanding I). Di dalam amar putusan tersebut disebutkan; Menyatakan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29, menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris Marina Soewana, S.H. Nomor 68/L/2006 tertanggal 3 Oktober 2006, menyatakan batal demi hukum terhadap Pengikatan Jual-Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dibuat secara Notariil di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. (Terbanding II semula Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewono, S.H.) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual-Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Sastryany Josoprawiro, S.H. (Terbanding III semula Tergugat III), menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 tidak ada merubah apapun putusan dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta karena menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI, sehingga di dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 disebutkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI sama sekali tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang oleh karenanya menolak permohonan Kasasi dari Tergugat I. Amar putusannya dengan tegas disebutkan menolak permohonan kasasi dari Tergugat I.

Berdasarkan penjelasan di atas dengan mengambil tiga putusan yang merupakan objek dari penelitian ini ternyata hanya satu putusan yang meniadakan adanya penyalahgunaan keadaan yang terjadi terhadap Penggugat I dan II, namun pada tingkat banding dan kasasi dinyatakan apabila Penggugat I dan II dalam membuat perjanjian atas pengalihan hak guna bangunan dilakukan karena adanya penyalahgunaan keadaan. Ditetapkannya Tergugat I, II dan III sebagai pihak-pihak yang telah melakukan penyalahgunaan keadaan kepada Penggugat I dan II memberikan konsekuensi hukum terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Penggugat I dan II kepada Tergugat I.

Suatu perjanjian dapat menjadi tidak mengikat dikarenakan adanya pembatalan yang didasari cacat kehendak karena suatu keadaan yang disalahgunakan oleh pihak lain untuk mencari keuntungan. Kesadaran para pihak yang membuat perjanjian berakhir kepada pembatalan perjanjian oleh Penggugat I dan II karena dianggap adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh para Tergugat dan yang semakin menarik ternyata penyalahgunaan keadaan bukan saja dilakukan oleh Tergugat I pihak yang terikat dalam perjanjian akan tetapi kepada Tergugat II dan Tergugat III selaku notaris. Padahal apabila dipahami notaris bukanlah sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian namun mengapa notaris dapat dinyatakan sebagai pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan.

Berkaitan dengan di atas penelitian ini dilakukan untuk menganalisis mengapa suatu perjanjian dapat dibatalkan dengan alasan penyalahgunaan keadaan, bagaimana bentuk penyalahgunaan keadaan, bagaimana konsekuensi perjanjian yang dibatalkan dengan alasan penyalahgunaan keadaan serta bagaimana notaris dapat dinyatakan sebagai pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan yang keseluruhannya berdasarkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/Pdt.G/2014/PN.Jkt Sel. jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 143/Pdt/2016/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung 1359 K/Pdt/2017 antara Agus Susanto (Penggugat I) dkk melawan Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) dkk.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulisan ini telah dirumuskan tiga permasalahan:

1. Bagaimana penyalahgunaan keadaan dapat membatalkan akta pengikatan jual beli di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017?
2. Bagaimana kedudukan notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017?
3. Bagaimana akibat hukum atas batalnya Pengikatan Jual Beli di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017?

Berdasarkan uraian dari rumusan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyalahgunaan keadaan dapat membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017.
2. Untuk mengetahui kedudukan notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017.
3. Untuk mengetahui akibat hukum atas batalnya Pengikatan Jual Beli di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017

KAJIAN TEORITIS

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Donec sagittis interdum ipsum, ut congue odio ultricies ac. Phasellus id ipsum tincidunt, eleifend turpis accumsan, ornare tellus. Aenean venenatis malesuada elit porttitor fringilla. Cras tempor tortor non ornare ultricies. Proin id rutrum sapien. Pellentesque vel est ultricies velit scelerisque aliquet a a arcu. Nunc facilisis est elit, ac aliquet enim rhoncus ut. Etiam at tortor blandit, placerat orci mollis, sagittis orci. Etiam sodales nisi metus, sit amet facilisis mauris bibendum vitae. Donec scelerisque libero eu erat facilisis, quis tempor purus aliquet. Curabitur ultrices, diam tempus maximus vulputate, diam nulla consequat risus, vitae dictum nunc dolor sed neque. Nullam felis arcu, rhoncus ac varius in, lobortis quis nulla. Nunc ornare, massa eu viverra pharetra, nisi ipsum pretium sapien, a dictum nulla dolor interdum velit. Etiam porttitor, metus eu rutrum tempus, diam lorem eleifend sapien, eget rhoncus ex lectus ut justo. Nunc mauris mauris, varius ac odio ut, gravida vehicula sem

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji menyebutnya dengan istilah penelitian hukum normatif sedangkan Zainuddin Ali menyebutnya dengan istilah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif berasal dari bahasa Inggris dengan istilah normative legal research, dalam bahasa Belanda disebut dengan normatieve juridisch onderzoek.

Sifat dari metode penelitian tulisan ini adalah deskriptif analitis yaitu “penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis suatu peraturan hukum” dalam hal ini yang berkaitan dengan Pembatalan Akta Notaris Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) Studi Putusan Nomor 214/Pdt.G./2014/PN.Jkt.Sel Jo. 143/Pdt/2016/PT.DKI Jo.1359 K/PDT/2017.

Penelitian hukum normatif ini menggunakan beberapa pendekatan yang diantaranya pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan undang-undangan (statute approach) adalah “Suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan Pembatalan Akta Notaris Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden)”. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan seperti KUHPerdara yang menjadi dasar hukum perjanjian di Indonesia ataupun peraturan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian ini.



Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/Pdt.G/2014/PN.Jkt Sel. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder tersebut “bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti; buku, skripsi, tesis, disertasi, hasil penelitian lain yang relevan dengan penelitian, naskah akademik, pidato pengukuhan guru besar”.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah “bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti; kamus hukum, encyclopedia dan lain-lain”.

Teknik pengambilan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelusuran kepustakaan (library research) berupa data skunder yang ditabulasi kemudian disistematiskan dengan memilih perangkat-perangkat hukum yang relevan dengan objek penelitian. Keseluruhan data ini kemudian digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif, pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun melalui naskah resmi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyalahgunaan keadaan dapat membatalkan akta pengikatan jual beli di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 berdasarkan pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI di mana suatu keadaan salah satu pihak yang terbukti memanfaatkan kedudukan ekonominya yang lebih tinggi dari pada pihak lainnya. Lisa Lusiana Tanjung (Tergugat I) membuat perjanjian hutang piutang dengan Agus Susanto (Penggugat I) dan Maria Fransiska (Penggugat II) dengan sebuah jaminan yang salah satunya sebidang tanah dan bangunan seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petungkang Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29.

Karena tidak mampu untuk melunasi hutangnya, Penggugat I dan II pada akhirnya harus menjual objek jaminan miliknya kepada Tergugat I dengan dasar PPJB Nomor 45 Tahun 2008 tanggal 11 Juli 2008 yang kemudian ditingkatkan menjadi AJB Nomor 109 tanggal 20 Agustus 2008. Keadaan ini sebenarnya menjadi indikasi adanya penyalahgunaan keadaan karena jual beli tersebut terjadi dilakukan dengan kehendak tidak bebas. Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/ 1992 tanggal 26 Oktober 1994, menyatakan “Keadaan Tergugat

yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal". Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005, menyatakan "Jual-beli yang semula di dasari utang-piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi".

Kedua yurisprudensi di atas menjadi alasan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI yang kemudian dikuatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017, selain dengan dasar tidak dibenarkannya kuasa mutlak yang tertuang di dalam PPJB Nomor 45 Tahun 2008 tanggal 11 Juli 2008. Kuasa mutlak tidak dijadikan dasar utama untuk membatalkan PPJB Nomor 45 Tahun 2008 tanggal 11 Juli 2008 yang kemudian ditingkatkan menjadi AJB Nomor 109 tanggal 20 Agustus 2008 karena kuasa mutlak juga dibenarkan dalam hukum apabila PPJB tersebut dilakukan secara lunas.

Kedudukan Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI adalah sebagai pihak yang bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dasar penyalahgunaan keadaan.

Kedudukan Notaris/PPAT dalam perjanjian antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Lusiana Tanjung bukanlah pihak yang terikat dalam perjanjian bahkan apabila dilihat dari asas yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Notaris/PPAT bukanlah pihak yang bersepakat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan Akta Jual Beli No.109 tanggal 20 Agustus 2008. Notaris/PPAT sama sekali tidak pernah melakukan persesuaian kehendak antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Lusiana Tanjung dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan Akta Jual Beli No.109 tanggal 20 Agustus 2008 karena Notaris/PPAT hanyalah pihak yang membuat dan menerbitkan akta berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan:

"Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Lebih jauh Notaris Marina Soewana ditarik selaku Tergugat II pun kurang tepat karena akta-akta yang diterbitkannya sudah tidak lagi berlaku dan tidak mengikat antara Agus Susanto (Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Penggugat II) dengan Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I). Sementara itu keberadaan surat dibawah tangan yang dibuat antara Agus Susanto (Penggugat I) dan Maria Fransiska Kartika (Penggugat II) dengan Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) kemudian dilegalisasi

oleh Notaris Marina Soewana sebenarnya sudah membuktikan kebenaran dari perjanjian yang dibuat walaupun bukan tergolong dari akta otentik.

Legalisasi atas surat dibawah tangan bertujuan adanya pengakuan mengenai tanggal dibuatnya perjanjian oleh para pihak sehingga akta di bawah tangan yang telah didapatkan pengesahannya dari legalisasi guna memberikan kepastian akibat hukum. Dengan demikian tujuan untuk mengesahkan kembali melalui amar putusan di pengadilan sebenarnya tidak terlalu penting karena pada dasarnya akta di bawah tangan tersebut adalah sah sepanjang para pihak yang terikat dalam akta di bawah tangan tersebut tidak membatalkannya.

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Tidak ada satupun perbuatan dari Notaris yang terbukti telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan kepada para Penggugat oleh karenanya tidaklah layak apabila Notaris harus dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan. Apalagi sudah jelas secara hubungan hukum pun, Notaris bukanlah sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian.

Notaris juga bukan sebagai pihak ketiga dalam akta perjanjian yang dibuatnya karena Notaris adalah pihak yang independen, tidak berpihak dalam proses pembuatan akta. Notaris juga bukan sebagai pihak ketiga yang diperbolehkan ikut berkehendak sebagaimana maksud dalam Pasal 1317 KUHPerdata karena pada prinsipnya akta hanyalah dibuat oleh pihak-pihak yang berkehendak saja dan pihak yang berkehendak itu bukanlah Notaris karena dirinya bukanlah sebagai penghadap, sementara hanya pihak-pihak yang berkehendak saja yang menjadi penghadap.

Akibat hukum atas batalnya Pengikatan Jual Beli di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/Pdt/2016/PT.DKI adalah adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Gugatan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika terhadap agar sebidang tanah dan bangunan miliknya yang telah dialihkan oleh Lisa Juliana Tanjung harus dikembalikan kepemilikannya karena berdasarkan putusan pengalihan tersebut tidak sah bahkan di dalam amar putusan sangat terang dan jelas disebutkan “Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29”.

Secara hukum jual beli antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung atas sebidang tanah dan bangunan seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling

Nomor 29 adalah batal akan tetapi kepemilikannya secara alas hak (sertifikat) masih ada pada Lisa Juliana Tanjung.

Sebidang tanah dan bangunan seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29 saat ini secara sah dimiliki oleh Lisa Juliana Tanjung berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara. Pengadilan Negeri sama sekali tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat tersebut karena itu merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Namun bukan berarti kepemilikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara tidak bisa dibatalkan karena dasar diterbitkannya SHM tersebut sudah batal (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 11 Juli 2008) maka sudah seharusnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara dapat dibatalkan pula, akan tetapi batalnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara bukan secara otomatis.

KESIMPULAN

1. Penyalahgunaan dapat membatalkan akta pengikatan jual beli dikarenakan adanya pengajuan pembatalan ke pengadilan yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan. Penyalahgunaan keadaan tidaklah semata-mata membatalkan perjanjian tanpa dimintakan ke pengadilan karena penyalahgunaan keadaan harus dibuktikan adanya keterbatasan dalam menyatakan kehendak. Penyalahgunaan keadaan itu pun terbagi dalam beberapa jenis, terkait dalam tulisan ini khususnya yang tertuang di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 sebagaimana yang telah menguatkan Putusan Pengadilan DKI Jakarta No.143/PDT/2016/PT.DKI menyebutkan terdapat keunggulan ekonomi dalam hal perjanjian jual beli yang diawali adanya perjanjian hutang piutang. Dasar digunakannya penyalahgunaan keadaan dapat membatalkan perjanjian ini pun ada dua yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/ 1992 tanggal 26 Oktober 1994 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005. Oleh karenanya sudah benar dan tepat apabila akta pengikatan jual beli yang ada di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 sebagaimana yang telah menguatkan Putusan Pengadilan DKI Jakarta No.143/PDT/2016/PT.DKI dibatalkan dengan dasar penyalahgunaan keadaan.
2. Kedudukan Notaris dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 sebagaimana yang telah menguatkan Putusan Pengadilan DKI Jakarta No.143/PDT/2016/PT.DKI, menempatkan Notaris sebagai pihak yang bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dasar penyalahgunaan keadaan pun, padahal secara prinsipnya Notaris bukanlah sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian. Tidak ada satupun perbuatan dari Notaris yang terbukti telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan kepada para Penggugat oleh karenanya tidaklah layak apabila Notaris harus dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan. Apalagi sudah jelas secara hubungan hukum pun, Notaris bukanlah sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian
3. Akibat hukum atas batalnya pengikatan jual beli di dalam kasus antara Agus Susanto (Penggugat I) dkk melawan Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) dkk tidak lagi mengikat secara hukum. Oleh karenanya jual beli dianggap tidak pernah ada dan sebidang tanah dan bangunan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29 dengan luas 312 m² tetap menjadi milik Agus

Susanto (Penggugat I) dkk (dikembalikan kepada posisi semula sebagaimana tidak pernah terjadi perjanjian). Mengembalikan keadaan seperti semula sebagaimana tidak pernah terjadi perjanjian sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1359 K/Pdt/2017 yang mana telah menguatkan Putusan Pengadilan DKI Jakarta No.143/PDT/2016/PT.DKI sudah sangat tepat dan benar karena para Penggugat telah nyata dapat membuktikan adanya keterbatasan dalam menyatakan kehendak atas perjanjian yang telah dibuatnya kepada Tergugat

REFERENSI

- Ali, Zainuddin. Metode Penelitian Hukum. edisi 1 cetakan 3. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Arifin. Muhammad. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak. Jurnal Notarius. Vol. 3. No. 2 (2017).
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbaini. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi. Jakarta: PT. RajaGrafindo. 2013.
- Ibrahim, Johnny. Teori. Metode dan Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia Publisng. 2007
- _____. Teori. Metode dan Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia Publisng. 2007.
- Lubis. Taufik Hidayat. Kekeliruan Menarik Notaris Sebagai Pihak Tergugat Dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan. Jurnal CERED. Vol. 1. No. 1 (2021). hal.975. <https://doi.org/10.53695/sintesa.v1i1.447>
- _____. Pembatalan Perjanjian Perdamaian dan atau Serta Turunannya Antara Tersangka Dengan Korban Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden). Jurnal EduTech. Vol. 5. No. 1 (Maret 2019). hal. 68. <https://doi.org/10.30596/edutech.v5i1.2763>
- Soekanto. Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press. 1986
- Soekanto. Soerjono dan Sri Mamuji. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: RajaGrafindo. 2010.
- Suryabrata. Sumadi. Metodologi Penelitian. cetakan ke 22. Jakarta: PT. RajaGrafindo. 2011
- Wicaksono. Frans Satriyo. Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa. Jakarta: VisiMedia. 2009