

**ANALISIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH SALAH SATU PIHAK PADA
AKTA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 705
PK/PDT/2023 DAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3406 K/PDT/2019)**

Alya Milawati Siregar¹, Tan Kamello², Hasim Purba³

^{1,2,3}Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

alyamilawati@gmail.com

Abstract

The abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden) in Supreme Court Decision Number 705 PK/Pdt/2023 and Supreme Court Decision Number 3406 K/Pdt/2019 which take advantage of a person's economic condition and ignorance in signing a Deed of Sale and Purchase and the role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in preventing abuse of circumstances in making a Deed of Sale and Purchase. The purpose of this study is to analyze the existence of parties who take advantage of the conditions of economically and psychologically weaker parties for personal gain, identify their actions can be considered abuse of circumstances, evaluate the validity of authentic deeds made before PPAT, and assess court decisions related to abuse of circumstances in order to provide justice in handling the case. The research adopts a normative juridical method with a descriptive analytical approach. Secondary data sources include primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection techniques encompass library research and field studies, using document reviews and interviews as tools. Data analysis is conducted qualitatively. The study reveals that the Defendants exploited the Plaintiff's dependency, trust, and economic vulnerability for personal gain, violating principles of transparency and fairness. The Judges considered economic and psychological advantage parameters in determining abuse of circumstances as stipulated in legal precedents. The legal application by the Supreme Court in Decision No. 705 PK/Pdt/2023 did not adequately provide legal justice to the rightful party regarding the transferred object and the Judge should have canceled the Deed of Sale and Purchase as in Supreme Court Decision Number 3406 K/Pdt/2019 in its Decision, it is of the opinion that there was abuse of circumstances in the signing of the Deed of Sale and Purchase by the Plaintiff, which resulted in a defective will.

Keywords: Abuse of Circumstances, Land Deed Official (PPAT), Sale and Purchase Deed.

Abstrak

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019 yang memanfaatkan kondisi ekonomis dan ketidaktahuan seseorang dalam menandatangani Akta Jual Beli dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan Akta

Jual Beli. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis adanya pihak yang memanfaatkan kondisi pihak lebih lemah secara ekonomi dan psikologis untuk keuntungan pribadi, mengidentifikasi tindakan mereka dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan, mengevaluasi keabsahan akta autentik yang dibuat dihadapan PPAT, dan menilai putusan Pengadilan yang terkait dengan penyalahgunaan keadaan agar memberikan keadilan dalam menangani kasus tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Analisa data menggunakan analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tergugat memanfaatkan ketergantungan, kepercayaan, dan kondisi ekonomi penggugat untuk keuntungan pribadi, yang melanggar prinsip transparansi dan keadilan. Hakim mempertimbangkan parameter penyalahgunaan keadaan dari segi keunggulan ekonomis dan psikologis, sebagaimana diatur dalam yurisprudensi. Penerapan hukum Majelis Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023, belum memberikan keadilan hukum terhadap pihak yang berhak secara keperdataan terkait objek yang telah dialihkan dan seharusnya Hakim membatalkan Akta Jual Beli seperti pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019 dalam Putusannya berpendapat bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan dalam penandatanganan Akta Jual Beli oleh Penggugat, yang mengakibatkan cacat kehendak.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan, PPAT, Akta Jual Beli.

I. PENDAHULUAN

Cacat kehendak (*wilsgebreken*) dalam kesepakatan yang terdapat dalam suatu perjanjian terjadi jika adanya keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur-unsur seperti kekeliruan/kesesatan (*dwaling*), kekerasan/paksaan (*berdreiging, dwang*), dan penipuan (*bedrog*) dalam hal terjadinya suatu kesepakatan yang dilakukan atau dibuat oleh satu atau lebih pihak yang melaksanakan perjanjian.¹

Banyak faktor-faktor yang dapat mempengaruhi adanya suatu kesepakatan yang akan diberikan oleh para pihak, yaitu terdapat pengaturannya terdapat dalam Pasal 1321 KUHPerdara mengenai alasan cacat kehendak. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.²

¹ Ahmad Arif Syarif, *Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir*. Lex Renaissance, Vol.2 No. 2 (2017), h. 280.

² Fani Martiawan Kumara Putra, *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*. Jurnal Yuridika, Vol.30 No. 2 (2015), h. 232.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membuat suatu perjanjian, terdapat kelemahan atau keadaan yang tidak berimbang dimana antara para pihak kemudian pihak yang lebih kuat dengan mengetahui kelemahan pihak yang lebih lemah dengan cara memanfaatkan keadaan dari pihak yang lebih lemah sehingga pihak yang lebih lemah tidak bisa menolak atas perjanjian yang telah dibuat tersebut.³

Implikasi dari penyalahgunaan keadaan adalah perjanjian yang dimaksud tersebut dibuat tidak dengan kehendak bebas dari kedua belah pihak, sehingga dapat melanggar syarat pertama sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan diantara para pihak. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat dengan adanya penyalahgunaan keadaan menjadi bisa dibatalkan.

Pada awalnya kasus ini bermula dari ketika Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I dan Para Penggugat sudah saling mengenal satu sama lain untuk kebutuhan proyek Rumah Sakit di Lombok Timur yang sedang ditangani oleh Tergugat I. Kemudian Tergugat I mendatangi rumah Para Penggugat untuk meminjam sejumlah uang namun saat itu Para Penggugat tidak memiliki uang yang akhirnya memberikan satu buah Sertipikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur untuk digadaikan. Selanjutnya Tergugat I mencari dan menemukan orang yang berminat untuk menerima gadai sertipikat tersebut yakni Tergugat II. Dan terjadilah kesepakatan gadai sertipikat antara Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai gadai sejumlah Rp.350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Kemudian Tergugat I memberitahukan Penggugat terkait kesepakatan gadai antara Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Penggugat. Akhirnya Penggugat menyetujui dan menandatangani akta notariil yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat IV (Notaris/PPAT) tanpa dibaca terlebih dahulu oleh Para Penggugat, karena Para Penggugat sudah yakin dan percaya dengan apa yang ditandatangani.

Setelah kurang lebih 6 (enam) bulan sejak proses penandatanganan akta notariil, Tergugat II mendatangi rumah Para Penggugat untuk menginformasikan jika Sertifikat Hak Milik yang digadaikan sudah jatuh tempo, dan Tergugat I tidak melakukan penebusan, dan juga tergugat II memberitahukan serta memperlihatkan kepada Para Penggugat bahwa akta

³ Sharon Clarins, *Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia*. "Dharmasisya" Jurnal Program Magister Hukum FHUI, Vol.1 No. 4 (2022), h. 2145.

yang ditandatangani bukanlah akta gadai melainkan Surat Kuasa Menjual dan Akta Pengikatan Jual Beli. Tergugat I dan Tergugat II membuat surat dibawah tangan yang substansinya adalah Tergugat II bersedia menjual kembali sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur tersebut kepada Tergugat I dengan Harga Rp.588.000.000 (Lima Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) dalam jangka Waktu 6 (enam) bulan. Oleh Karena itu, Tergugat II berpegang terhadap akta yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat, maka Tergugat II meminta Para Penggugat untuk menyelesaikan dan/atau melunasi pembayaran gadai sebesar Rp.588.000.000 (Lima Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) berdasarkan kesepakatan awal Tergugat I dengan Tergugat II.

Tergugat II kembali memberikan tenggang waktu penebusan kepada Para Penggugat kurang lebih 8 (delapan) bulan lagi dengan nominal pengembalian yang lebih tinggi yakni menjadi Rp.875.000.000 (Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), hal ini berdasarkan surat Pernyataan yang di buat oleh Tergugat II Kepada Para Penggugat namun Para Penggugat tidak mau menandatangani, karena merasa keberatan dan tidak semestinya dibebankan tanggungjawab gadai antara Tergugat I dan Tergugat II. Selanjutnya, Tergugat II tetap memaksa dan mengancam akan melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Para Penggugat apabila tenggang waktu yang ditentukan tidak terjadi penyelesaian. Oleh karena itu, Penggugat merasa tindakan aksi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian dengan adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II.

Dalam keputusannya, Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, Majelis Hakim tidak menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum. Sebaliknya, mereka menyatakan bahwa mereka melakukan perbuatan dengan kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Selanjutnya, Majelis Hakim membuat pernyataan bahwa Akta Jual Beli No. 9/2019 tanggal 19 Juni 2019 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat. Pernyataan ini dibuat atas nama I Gusti Bagus Ngurah Harry, sebagai pihak pertama (orang yang menjual), dan Handy Hermanto sebagai pihak kedua (orang yang membeli), yang dilakukan pada tanggal 26 Februari 2018 dan memberi pernyataan Sertifikat No.718/Pagesangan Timur atas nama Tergugat II tidak memiliki landaskan hukum.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 86/Pdt/2021/PT

Mtr dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 603 K/Pdt/2022 Majelis Hakim pada akhirnya melakukan pembatalan Akta Jual Beli yang didasari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Sementara itu, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023, Akta Jual Beli dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum berlaku dan mengikat. Dalam hal ini, Hakim memutuskan bahwa tidak adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Oleh karena itu, Hakim menentukan dengan pertimbangan bahwa adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang dilihat dari segi pendidikan dan pengalaman Para Penggugat adalah seorang sarjana yang sepatutnya mengetahui dan dapat membedakan perjanjian gadai dan perjanjian jual beli. Sedangkan, dari kemampuan ekonomi Para Penggugat mempunyai penghasilan yang cukup karena seorang Aparatur Sipil Negara (ASN), dan bukti penyeteroran pajak penjualan Penggugat sukarela menyetorkan pajak penjualan, maka dapat dipastikan jual beli memang terjadi sesuai dengan surat kuasa menjual dan bukti sertifikat telah diserahkan atas nama pembeli dan disepakati.

Sementara itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406K/Pdt/2019, diterima permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat (yang berusia 84 tahun pada saat itu) yang menggugat cucunya, yaitu Tergugat I terkait Akta Jual Beli Nomor 022/2011. Kasus ini berkaitan dengan dugaan penyalahgunaan keadaan pada saat penandatanganan akta. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, Tergugat I melakukan penyalahgunaan terhadap Penggugat yang sudah lanjut usia dengan menjaminkan tanahnya, tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat tanah tersebut telah dijual. Mahkamah Agung kemudian membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 301/PDT/2017/PT DKI beserta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. Putusan ini menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah seluas 1.492 m² yang terletak di Jalan Buncit Raya Nomor 112, RT/RW 002/007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1147/Pejaten yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta dan Akta Jual Beli Nomor 022/2011 tanggal 25 Agustus 2011 adalah tidak sah, karena dilakukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan oleh para tergugat.

Berdasarkan uraian dari kasus tersebut mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/PDT/2023, yang dimana pada kasus ini peneliti tertarik untuk mengkaji dan menganalisis suatu permasalahan yang ada pada salah contoh kasus diatas. Sehubungan dengan itu, belum jelasnya pengaturan terkait penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang tidak diatur dalam KUHPperdata. Karena itu, Akta Jual Beli tersebut sah menurut hukum dan

mempunyai kekuatan hukum berlaku dan mengikat, seharusnya Akta Jual Beli tersebut dibatalkan karena menurut peneliti termasuk unsur cacat kehendak dan dikategorikan dalam perbuatan penyalahgunaan keadaan. Disisi lain, Peneliti ingin membahas alasan di balik perbedaan hasil permohonan Penggugat yang tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406K/Pdt/2019, yang berhubungan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 301/PDT/2017/PT DKI dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. Dalam perjanjian tersebut, terdapat prinsip iktikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Prinsip iktikad baik ini mengharuskan semua pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan berdasarkan pada kepercayaan dan keyakinan yang kuat serta niat baik dari masing-masing pihak.

Hal ini menjadi dasar diperlukannya kejelasan terkait syarat-syarat, ketentuan-ketentuan, maupun hal-hal yang dikategorikan dalam perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Dengan demikian pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/PDT/2023 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406K/Pdt/2019 yang mana hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam peraturan di Indonesia terkait penyalahgunaan keadaan sehingga diajukan sebagai salah satu perbuatan melawan hukum. Berdasarkan urgensi tersebut, penelitian ini akan mengkaji terkait syarat dan ketentuan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembatalan dan berlakunya Akta Jual Beli.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana Peran dan Kewenangan PPAT terkait Penyalahgunaan Keadaan dalam pembuatan Akta Jual Beli?
2. Bagaimana Akibat Hukum Surat Kuasa Dalam Akta Jual Beli yang Tidak Terdapat Transaksi Jual Beli?
3. Bagaimana Analisis Penyalahgunaan Keadaan Oleh Salah Satu Pihak Pada Akta Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019)?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu,

dengan jalan menganalisisnya, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.⁴ Peneliti akan melakukan studi dokumen dan wawancara yang menekankan pada penggunaan sumber data primer, data sekunder, dan data tersier yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran dan Kewenangan PPAT terkait Penyalahgunaan Keadaan dalam pembuatan Akta Jual Beli

Penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak bisa digunakan sebagai alasan untuk menuntut pembatalan perjanjian oleh pihak yang merasa dirugikan. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan dikarenakan perjanjian tidak sebenarnya terjadi.⁵

Suatu akta perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan, BW baru Belanda (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) menyebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu:⁶

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, kelalaian, gangguan jiwa dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa pihak lain mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain untuk menutup suatu akta perjanjian.
3. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu meskipun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.
4. Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa Akta Jual Beli harus dibuat oleh PPAT, Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah, sebagaimana Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Meskipun demikian, untuk memastikan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari

⁴ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Depok: UI Press, 2007), h. 43.

⁵ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 2000), h.185.

⁶ Artikel 3: 44 lid 1 NBW (dapat dibaca: Buku 3 Pasal 44 ayat 1)

Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan bahwa setiap perjanjian bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Dalam menjalankan prakteknya, PPAT yang bertugas membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan aktanya seringkali terjadi kesalahan umum. Kesalahan tersebut mengakibatkan Akta Jual Beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap perbuatan yang oleh karena perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain maka diwajibkan kepadanya untuk mengganti kerugian tersebut. Terdapat unsur-unsur dalam Pasal tersebut yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, perbuatan itu harus menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun imateriil oleh perbuatan tersebut karena kesalahan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian akibat adanya perbuatan yang melanggar hukum. Sehubungan dengan itu timbulnya kerugian disebabkan oleh kesalahan yang dilakukan oleh pelakunya baik dalam bentuk kesalahan karena kesengajaan atau kesalahan karena kelalaian.⁷

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya membuat akta, tetapi juga dalam arti yang lebih luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat setelah penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dibagi menjadi tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:⁸

1. Tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi.
2. Tanggung jawab berdasarkan hukum perdata.
3. Tanggung jawab berdasarkan hukum pidana

Meskipun PPAT memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli, dalam kasus ini terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan, yang berarti bahwa tindakan yang diambil oleh PPAT mungkin tidak mencerminkan integritas atau perlindungan yang semestinya terhadap pihak yang lebih lemah dalam transaksi tersebut. Oleh karena itu, meskipun Akta Jual Beli tersebut tidak dibatalkan dalam Putusan, memberikan perspektif untuk menilai apakah

⁷ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 525.

⁸ Sudarmanto, *Pemalsuan Surat dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2010), h. 42.

kewenangan tersebut telah dipergunakan dengan benar atau justru menyalahgunakan posisi untuk keuntungan pribadi.

Sehingga PPAT memiliki peran yang sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak memahami sepenuhnya ketentuan dan konsekuensi dari akta yang ditandatangani. Jika terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan, kewenangan PPAT untuk memvalidasi keabsahan akta harus dievaluasi lagi. Dalam kasus ini, mengindikasikan bahwa perjanjian yang dihasilkan dari praktik tidak etis tidak dapat dipertahankan, sehingga menegaskan tanggung jawab PPAT untuk bertindak secara adil dan bertanggung jawab dalam setiap proses pembuatan akta. Hal ini mempertegas pentingnya pengawasan yang ketat dan penegakan hukum yang tegas dalam praktik PPAT untuk melindungi hak-hak pihak-pihak yang terlibat.

B. Akibat Hukum Surat Kuasa dalam Akta Jual Beli yang Tidak Terdapat Transaksi Jual Beli

Surat kuasa memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang terlibat, baik penjual maupun pembeli. Menurut Pasal 1338 KUHPerdara, menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Surat kuasa dalam pembuatan Akta Jual Beli berfungsi sebagai alat untuk mewakili pihak yang tidak dapat hadir atau tidak dapat melakukan transaksi secara langsung. Namun, jika Akta Jual Beli dibuat tanpa adanya transaksi yang nyata, maka akan menimbulkan berbagai macam akibat hukum.

Sehingga, diperlukannya kepastian hukum agar tidak terjadi kerugian yang ditimbulkan akibat tindakan penerima kuasa yang tidak sesuai dengan isi surat kuasa. Dengan demikian, perbuatan hukum perjanjian jual beli harus sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati secara umum yaitu undang-undang yang berlaku. Kepastian hukum perbuatan tersebut akan menjadi dasar terhadap penjelasan dapat dilindungi atau tidaknya para pihak apabila terjadi sengketa di kemudian hari.⁹

Sehubungan dengan hal tersebut, pemberian kuasa dalam pembuatan Akta Jual Beli dibutuhkan surat kuasa, yang dimana surat kuasa tersebut dalam bentuk kuasa menjual. Akan tetapi, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk

⁹ Simamora dan Janpatar, *Problematika Penyelesaian Sengketa Kewenangan Lembaga Negara oleh Mahkamah Konstitusi*, Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Vol.28, No. 1, 2016, h. 77-92.

kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 KUHPerdara.

PPAT dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli masih ada yang kurang memperhatikan hal-hal yang diuraikan diatas. Hal tersebut dapat berakibat kemungkinan pada saat Akta Jual Beli dibuat ternyata pemberi kuasa telah meninggal dunia. Jika hal tersebut terjadi maka tentunya Akta Jual Beli yang bersangkutan batal demi hukum. Akta Jual Beli tidak berkekuatan hukum setelah dibatalkan di Pengadilan, atau para pihak membatalkan Akta Jual Beli tersebut, atau jika Akta Jual Beli sudah diproses balik nama hanya bisa dibatalkan oleh Pengadilan atau para pihak membeli kembali objek yang menjadi sengketa dalam perkara tersebut.¹⁰

Apabila ada sengketa yang timbul dari permasalahan tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan dapat dirugikan Akta Jual Beli dapat mengajukan perkara ke Pengadilan. Jika Pengadilan memutuskan bahwa akta tersebut batal demi hukum, maka Putusan tersebut akan mengikat dan harus dilaksanakan oleh semua pihak terkait. Salah satu pihak tersebut diantaranya adalah pihak yang mengeluarkan. Pihak ini dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti melakukan Tindakan yang menyesatkan atau tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut termasuk situasi dimana akta dikeluarkan tanpa adanya niat untuk melakukan transaksi yang sah. Namun, jika dalam Akta Jual Beli yang dimaksud tidak terdapat transaksi jual beli yang nyata atau substansial, maka keberadaan surat kuasa itu sendiri dapat dipertanyakan dari segi keabsahannya.

Untuk menjamin kepastian hukumnya, maka dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/PDT/2023 dan Putusan Mahkamah Agung 3406 K/Pdt/2019, dimana tidak ditemukan transaksi jual beli meskipun ada surat kuasa dalam Akta Jual Beli, penerapan hukum tersebut sudah tepat atau belum menciptakan atau mengabaikan kepastian bagi pihak yang terlibat. Jika surat kuasa tersebut digunakan tanpa adanya transaksi yang sah atau jika transaksi itu sendiri dianggap tidak ada, maka surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum yang sah untuk memvalidasi transaksi jual beli. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pihak yang mengandalkan surat kuasa untuk melaksanakan atau memperkuat transaksi jual

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Suprayitno, selaku PPAT dengan wilayah kerja Kota Medan pada tanggal 28 November 2024 pukul 16:48 WIB.

beli, karena tidak ada kepastian apakah surat kuasa itu berlaku secara sah atau batal demi hukum.

C. Analisis Penyalahgunaan Keadaan Oleh Salah Satu Pihak Pada Akta Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019)

Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023, pihak tergugat tidak ada melakukan transaksi jual beli, dikarenakan dari awal kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian gadai untuk membantu Tergugat I yang uangnya langsung diperuntukkan untuk membangun proyek Rumah sakit. Oleh karena itu, karena tidak terjadi transaksi yang sebenarnya yaitu tidak adanya transaksi jual beli pada kasus ini maka melibatkan dugaan tindak pidana perbuatan melawan hukum (PMH) yang berfokus pada penyalahgunaan proses gadai sertifikat hak milik yang sebenarnya diselewengkan menjadi transaksi jual beli. Ada beberapa aspek hukum yang dapat dianalisis dalam kasus ini, terutama terkait dengan keabsahan surat-surat yang ditandatangani oleh para penggugat dan penyalahgunaan akta yang seharusnya merupakan akta gadai, namun ternyata diubah menjadi Akta Jual Beli dan kuasa untuk menjual.

Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika seseorang memanfaatkan situasi yang menguntungkan dirinya dengan cara mengeksploitasi posisi atau keadaan yang lebih lemah atau rentan dalam sebuah transaksi hukum. Meskipun tidak ada paksaan langsung, namun ada ketidakseimbangan dalam perjanjian yang mempengaruhi kehendak pihak yang lebih lemah. Misalnya, seseorang yang meminjamkan uang kepada orang yang sedang kesulitan finansial dengan bunga yang sangat tinggi atau persyaratan yang sangat merugikan, mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan tertekan dan tidak memiliki banyak pilihan sehingga, memanfaatkan situasi tersebut untuk mendapatkan keuntungan yang tidak seimbang. Meskipun pihak yang lebih kuat tidak secara langsung memaksa pihak yang lebih lemah, ia tetap melanjutkan tindakan yang seharusnya dihindari karena adanya ketidakseimbangan posisi.

Tabel Perbandingan Penyalahgunaan Keadaan pada Kedua Kasus.

Aspek	Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023	Putusan Mahkamah Agung No. 3406 K/Pdt/2019
Konteks Kasus	Sengketa jual beli tanah untuk proyek Rumah Sakit yang	Sengketa terkait jual beli tanah dan POM bensin di Jakarta Selatan

	melibatkan penyalahgunaan keadaan dalam transaksi.	
Alasan Pembatalan	Tidak ada pembatalan Akta Jual Beli meskipun terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan.	Pembatalan Akta Jual Beli karena adanya penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang lebih kuat.
Indikasi Penyalahgunaan Keadaan	Meskipun ada dugaan penyalahgunaan keadaan, tidak ada penilaian konkrit terhadap ketidakseimbangan kekuatan dalam transaksi.	Terdapat bukti penyalahgunaan keadaan, di mana salah satu pihak memanfaatkan situasi lemah pihak lain dalam transaksi jual beli.
Bukti Penyalahgunaan Keadaan	Mahkamah Agung tidak menemukan bukti yang cukup untuk membuktikan penyalahgunaan keadaan yang merugikan pihak yang lebih lemah.	Terdapat bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa transaksi ini dilakukan dengan memanfaatkan posisi yang lemah.
Perlindungan Pihak Lemah	Tidak ada perlindungan substansial bagi pihak yang lemah, dan transaksi dibiarkan sah meski mungkin tidak adil.	Mengutamakan perlindungan pihak yang lemah, dengan membatalkan transaksi yang dilakukan di bawah tekanan atau ketidaktahuan.
Pemaknaan oleh Hakim	Hakim lebih cenderung pada menegakkan transaksi meskipun ada indikasi penyalahgunaan keadaan tanpa membatalkan akta.	Hakim lebih tegas dalam membatalkan transaksi yang diduga dilakukan dengan penyalahgunaan keadaan, meskipun tidak ada paksaan langsung.
Akta Jual Beli	Akta Jual Beli dianggap sah meskipun ada faktor penyalahgunaan keadaan.	Akta Jual Beli dianggap batal karena berdasarkan penyalahgunaan keadaan.
Penerapan Prinsip Keadilan	Terlihat bahwa keadilan lebih bersifat formal, hanya mengandalkan bukti procedural dan legalitas formal dari Akta Jual Beli serta mengabaikan elemen keadilan bagi pihak yang lemah.	Mengutamakan keadilan substantif, di mana transaksi yang merugikan pihak yang lebih lemah dianggap tidak sah dan penerapan prinsip keadilan lebih memperhatikan kondisi ekonomi, psikologis serta membatalkan akta untuk mencapai keseimbangan keadilan.
Langkah yang Ditempuh	Tidak ada pembatalan, hanya penolakan terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan.	Pembatalan transaksi dan pengakuan bahwa pihak yang lemah memiliki hak atas objek yang disengketakan.

Sumber: Peneliti, diolah dari berbagai sumber antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023 dan Putusan 3406 K/Pdt/2019

Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023 lebih mengutamakan formalitas hukum dan menghormati transaksi yang telah dilakukan meskipun terdapat dugaan penyalahgunaan

keadaan, sedangkan Putusan Mahkamah Agung No. 3406 K/Pdt/2019 lebih mengutamakan keadilan substantif, di mana transaksi yang merugikan pihak yang lebih lemah dibatalkan untuk memastikan tercapainya keadilan dalam transaksi tersebut. Seharusnya, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023 sejalan dengan prinsip keadilan yang diterapkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3406 K/Pdt/2019, dengan memberikan perlindungan bagi pihak yang lebih lemah dalam transaksi tersebut.

Agar adil, Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023 sebaiknya disesuaikan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3406 K/Pdt/2019 untuk memastikan konsistensi dalam penerapan prinsip penyalahgunaan keadaan. Jika terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan, Mahkamah Agung seharusnya tidak ragu untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut, demi memastikan perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah dan memberikan kepastian hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini juga penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang dapat memberikan perlindungan yang setara bagi semua pihak, tanpa mengabaikan prinsip keadilan substantif.

Menurut peneliti, pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019 sudah tepat dan benar untuk membatalkan Akta Jual Beli dikarenakan terdapat penyalahgunaan keadaan yang mana Pihak Tergugat memanfaatkan kepercayaan Penggugat, yang berusia uzur dan memiliki keterbatasan fisik (tidak bisa membaca dokumen tanpa bantuan kacamata) untuk meraih keuntungan pribadi. Sedangkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor No.705 PK/Pdt 2023 meskipun pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah benar, namun kurang tepat, karena alasan hakim dalam membatalkan Akta Jual Beli tersebut seharusnya dapat diajukan untuk pembatalan melalui Pengadilan yang berwenang dengan dasar tidak terpenuhinya syarat subjektif sah nya perjanjian. Pihak yang merasa dirugikan wajib dapat membuktikan bahwa perjanjian tersebut mengandung cacat hukum atau tidak sah menurut hukum. Oleh karena itu, implikasi hukum terhadap Akta Jual Beli tanah yang disusun oleh PPAT dan mengandung cacat hukum dapat dibatalkan.

Menurut Pasal 1321 KUHPdata, perjanjian yang sah harus didasarkan pada kehendak yang bebas dan tanpa paksaan. Cacat kehendak, seperti kesalahan, penipuan, atau paksaan, dapat menyebabkan suatu perjanjian menjadi batal atau dapat dibatalkan. Jika dalam kasus Akta Jual Beli tanah, pihak yang merasa dirugikan dapat membuktikan bahwa perjanjian tersebut terjadi akibat cacat kehendak, seperti adanya paksaan atau penipuan, maka perjanjian

tersebut dapat dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdota.

Suatu akta dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena melanggar syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak diperbolehkan.

Apabila perjanjian melanggar syarat subjektif yang mengatur keabsahan perjanjian, maka perjanjian tersebut "dapat dibatalkan". Sementara itu, jika perjanjian melanggar syarat objektif yang diperlukan untuk keabsahan, maka perjanjian tersebut "batal demi hukum".¹¹ Untuk syarat subjektif, salah satu pihak yang berhak dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian. Pihak tersebut adalah pihak yang dirugikan dan tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Oleh karena itu, perjanjian akan tetap mengikat selama tidak ada permohonan pembatalan dari pihak yang berhak.¹²

Dalam kasus ini Putusan Mahkamah Agung No.705 PK/Pdt 2023, ketidakseimbangan antara *judex facti* (hakim di tingkat pertama dan banding) dan *judex juris* (hakim kasasi dan peninjauan kembali) disebabkan oleh perbedaan dalam menilai fakta dan penerapan hukum, yang berujung pada hasil yang tidak adil. Pada tingkat *judex facti*, yaitu Pengadilan Negeri Mataram dan Pengadilan Tinggi Mataram, kedua Pengadilan memutuskan bahwa perjanjian yang dibuat antara para pihak batal demi hukum. Alasannya adalah adanya dugaan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana pihak Penggugat dianggap berada dalam posisi lemah, baik secara ekonomi maupun pendidikan, sehingga dianggap telah didominasi oleh pihak Tergugat. Namun, penilaian ini keliru karena Penggugat, yang merupakan pasangan suami istri, masing-masing memiliki latar belakang pendidikan sebagai sarjana, dan salah satunya bekerja sebagai ASN. Dengan status ini, Penggugat semestinya memiliki kapasitas untuk memahami perjanjian yang mereka tandatangani. Selain itu, fakta-fakta seperti

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1983), h. 192.

¹² Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), h. 29.

penyetoran pajak jual beli oleh Penggugat sendiri dan penyerahan sertifikat tanah kepada Tergugat menunjukkan bahwa transaksi yang dilakukan adalah sah sesuai hukum.

Ketika kasus ini sampai di tingkat Kasasi, Mahkamah Agung sebagai *judex juris* memutuskan bahwa Putusan *judex facti* tidak bertentangan dengan hukum, sehingga kasasi ditolak. Namun, di sini terjadi masalah karena *judex juris* hanya fokus pada penerapan hukum tanpa menilai ulang kekhilafan *judex facti* dalam menilai fakta. Sebagai hasilnya, bukti penting yang menunjukkan keabsahan transaksi, seperti dokumen perpajakan dan penyerahan sertifikat, tidak dipertimbangkan. Putusan kasasi tersebut memperkuat Putusan *judex facti* yang telah salah menilai fakta secara substansial.

Ketidakseimbangan ini baru diperbaiki pada tingkat peninjauan kembali. Mahkamah Agung dalam Putusan peninjauan kembali menyatakan bahwa alasan peninjauan kembali dapat diterima karena ditemukan kekhilafan dalam Putusan sebelumnya. Bukti baru yang diajukan, seperti penyetoran pajak penjualan yang dilakukan secara sukarela oleh Penggugat, membuktikan bahwa jual beli memang terjadi dan disepakati oleh para pihak. Selain itu, sertifikat tanah yang telah diserahkan dan dibalik nama menunjukkan bahwa transaksi tersebut telah selesai secara hukum dan sah. Mahkamah Agung juga mempertimbangkan bahwa tidak ada penyalahgunaan keadaan, karena Penggugat memiliki pendidikan, pengalaman, dan penghasilan yang memadai, sehingga mampu memahami isi perjanjian yang mereka tandatangani. Dengan bukti baru yang bersifat menentukan ini, Mahkamah Agung membatalkan Putusan kasasi sebelumnya, memberikan keadilan kepada pihak yang seharusnya menang, dan menghukum pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara.

Kasus ini menunjukkan pentingnya keseimbangan antara penilaian fakta oleh *judex facti* dan penerapan hukum oleh *judex juris*. Kekhilafan *judex facti* dalam menilai fakta tanpa mempertimbangkan bukti yang relevan dapat berdampak pada ketidakadilan, yang kemudian diperparah jika *judex juris* di tingkat kasasi tidak mengoreksi kekeliruan tersebut. Peninjauan kembali menjadi jalan terakhir untuk memastikan keadilan dengan mempertimbangkan bukti baru yang bersifat menentukan.

Menurut peneliti, hakim belum menerapkan keadilan korektif dengan membatalkan akta-akta yang dianggap dibuat di bawah kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana penggugat berada dalam posisi tidak setara dan tidak memiliki kebebasan dalam mengambil keputusan. Tindakan hakim yang menyatakan akta-akta tersebut batal demi hukum bertujuan untuk mengembalikan keseimbangan hak antara pihak-pihak yang

bersengketa. Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023 seharusnya disesuaikan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3406 K/Pdt/2019 agar konsisten dalam penerapan prinsip penyalahgunaan keadaan yang bertujuan melindungi pihak yang lebih lemah dalam transaksi atau perjanjian. Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3406 K/Pdt/2019, Mahkamah Agung membatalkan Akta Jual Beli karena adanya ketidakseimbangan posisi para pihak, yang mengarah pada penyalahgunaan keadaan. Untuk mencapai keadilan, seharusnya Putusan Mahkamah Agung No. 705 PK/Pdt/2023 harus mempertimbangkan hal yang sama

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya membuat Akta Jual Beli, memiliki peran yang sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak memahami sepenuhnya ketentuan dan konsekuensi dari akta yang ditandatangani. Jika terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan dalam melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli, kewenangan PPAT untuk memvalidasi keabsahan akta harus dievaluasi lagi. Dalam kasus ini, mengindikasikan bahwa perjanjian yang dihasilkan dari praktik tidak etis tidak dapat dipertahankan, sehingga menegaskan tanggung jawab PPAT untuk bertindak secara adil dan bertanggung jawab dalam setiap proses pembuatan akta. Hal ini mempertegas pentingnya pengawasan yang ketat dan penegakan hukum yang tegas dalam praktik PPAT untuk melindungi hak-hak pihak-pihak yang terlibat. Namun, jika terbukti bahwa PPAT telah melanggar ketentuan dalam penerbitan Akta Jual Beli yang dihasilkan dari penyalahgunaan keadaan, mereka dapat dikenakan sanksi administratif dan diminta pertanggungjawaban baik secara perdata maupun pidana.
2. Surat kuasa dalam Akta Jual Beli yang tidak didukung oleh adanya transaksi jual beli memiliki akibat hukum yang signifikan. Secara hukum, akta tersebut dapat dianggap cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, khususnya terkait kesepakatan para pihak dan adanya sebab yang halal. Akta seperti ini berpotensi merugikan pihak-pihak terkait, termasuk pembeli, penjual, atau pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek jual beli tersebut. Dalam praktiknya, surat kuasa ini dapat dijadikan alat manipulasi untuk mengalihkan hak atas tanah secara ilegal, sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat memastikan bahwa setiap perjanjian atau akta

yang dibuat benar-benar mencerminkan fakta transaksi yang terjadi untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari.

3. Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 86/Pdt/2021/PT Mtr, Putusan Mahkamah Agung Nomor 603 K/Pdt/2022. menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dari segi keunggulan ekonomis maupun psikologis. Tergugat I dan Tergugat II telah memanfaatkan ketergantungan, kepercayaan, dan ketidaktahuan Penggugat mengenai isi dokumen yang mereka tandatangani, serta mengeksploitasi kondisi ekonomis Penggugat untuk keuntungan pribadi mereka. Sedangkan, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/Pdt/2023 yang dimana dalam Putusannya Majelis Hakim tidak membatalkan Akta Jual Beli dan menyatakan bahwa tidak adanya penyalahgunaan keadaan dalam Putusan tersebut berdasarkan adanya bukti baru (*novum*). Seharusnya Akta Jual Beli tersebut dibatalkan karena adanya penyalahgunaan keadaan. Sementara itu, pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 475/Pdt.G/2014/PN dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 301/Pdt/2017/PT DKI Hakim Tingkat Banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan bahwa jual beli tanah beserta POM Bensin adalah sah menurut hukum. Namun, Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019 dalam Putusannya berpendapat bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam penandatanganan Akta Jual Beli oleh Penggugat, yang mengakibatkan cacat kehendak. Dengan demikian, Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan menyatakan bahwa jual beli tersebut tidak sah, serta membatalkan Akta Jual Beli.

Saran

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menerapkan prinsip kehati-hatian saat menjalankan tugasnya, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat, terutama terkait dengan peralihan kepemilikan hak atas tanah. Jika PPAT merasa ragu dalam penyusunan akta, mereka memiliki hak untuk menolak pembuatan akta tersebut demi melindungi hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk diri mereka sendiri.
2. Pemerintah seharusnya melakukan penguatan regulasi terkait surat kuasa menjual dalam Akta Jual Beli, yang dimana hal tersebut belum mengatur akibat hukum dari akta yang

tidak memiliki dasar transaksi riil atau nyata, dan merumuskan regulasi atau pedoman yang mengatur tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), mengingat saat ini belum ada peraturan dalam Undang-Undang sebagai payung hukum di Indonesia yang mengatur penyalahgunaan keadaan.

3. Hakim dalam memutus suatu perkara tentang penyalahgunaan keadaan diharapkan memiliki satu sikap yang sama dan diharapkan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda terkait penerapan penyalahgunaan di Indonesia sebagai dasar untuk pembatalan akta. Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 705 PK/PDT/2023 seharusnya membatalkan Akta Jual Beli dikarenakan jika merujuk pada Yurisprudensi yang terdahulu terdapat unsur penyalahgunaan keadaan. Hakim juga sebaiknya mengambil keputusan yang berlandaskan pada asas keadilan dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan. Putusan ini memberikan pesan penting bahwa penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian hukum adalah pelanggaran serius yang berkonsekuensi pada pembatalan akta-akta terkait dan pengembalian status hukum kepada pihak yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, Mariam Darus. (1983). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.
- Clarins, Sharon. *Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia*. "Dharmasiswa" Jurnal Program Magister Hukum FHUI, Vol.1 No. 4 (2022).
- Putra, Fani Martiawan Kumara. *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*. Jurnal Yuridika, Vol.30 No. 2 (2015).
- Saputra, Rendy. (2016). *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Setiawan. (2000). *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung: Alumni.
- Simamora., Janpatar. *Problematika Penyelesaian Sengketa Kewenangan Lembaga Negara oleh Mahkamah Konstitusi*, Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Vol.28, No. 1 (2016).

- Soekanto, Soerjono. (2007). *Pengantar Penelitian Hukum*, Depok: UI Press.
- Sudarmanto. (2010). *Pemalsuan Surat dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik*, Surabaya: Mitra Ilmu.
- Suprayitno. Notaris Daerah kerja Kota Medan.
- Syarif, Ahmad. *Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir*. Lex Renaissance, Vol.2 No. 2 (2017).