

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perjanjian penjualan serta pembelian adalah sebuah wujud perjanjian bantuan atau dukungan yang memiliki fungsi berupa perjanjian terdahulu yang memiliki bentuk yang bebas berdasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh pihak itu sendiri.<sup>1</sup> Perjanjian juga dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian pendahuluan yang disusun lebih dahulu sebelum dibuatnya perjanjian inti ataupun utama.<sup>2</sup>

Perjanjian penjualan serta pembelian ini kemudian menghadirkan suatu akta yang disebut sebagai perjanjian pengikatan jual beli sebelum diterbitkannya akta jual beli para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli sendiri merupakan suatu bentuk pengikatan awal antara penjual dan pembeli yang bersifat dibawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat untuk menghindari halangan-halangan yang dimungkinkan terjadi sebelum dibuatnya akta jual beli yang bersifat otentik.

Layaknya perjanjian yang lain, perjanjian penjualan serta pembelian dapat dibatalkan dengan tiga alasan menurut KUHPerdara diantaranya perbuatan khilaf ataupun sesat (*dwaling*) yang dijelaskan pada Pasal 1322 BW, paksaan (*dwang*) yang dijabarkan pada Pasal 1323 -1327 BW, serta penipuan (*bedrog*) yang dijelaskan pada Pasal 1328 BW. Tidak hanya adanya cacat

---

<sup>1</sup> Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 632.

<sup>2</sup> Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Edisi Keempat, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2020, hlm. 123.

kehendak yang dimana telah dicantumkan pada KUHPerdara itu, terdapat juga wujud cacat kehendak lain pada urutan keempat yakni disebut *Misbruik Van Omstandigheden* (disalahgunakannya kondisi).<sup>3</sup> Penyalahgunaan keadaan sendiri berasal dari *common law* yang mulai diterima di Belanda serta dipergunakan pada tetapan-tetapan di pengadilan. Lebih jelasnya penyalahgunaan keadaan ini tercantum pada buku ketiga Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)*. Penyalahgunaan sendiri memiliki faktor yang pada intinya terdapat relasi kuasa antara para pihak satu yang lebih unggul dibanding pihak lainnya.

Penyalahgunaan keadaan pun belakangan ini telah digunakan oleh para hakim di Indonesia dalam memutuskan suatu perkara di pengadilan meski belum secara resmi diatur dalam KUHPerdara Indonesia. Salah satunya yaitu pada tetapan Pengadilan Negeri Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr memiliki keterkaitan dengan peristiwa pembatalan akta jual beli. Kronologi awalnya yaitu Tergugat 1 mendatangi rumah Penggugat guna meminjam satu buah Sertifikat Hak Milik dengan nomor 718/Pagutan Timur yang tercatat atas nama Penggugat dua guna di gadaikan.

Penggugat menyanggupi Sertifikat miliknya dipinjamkan kepada Tergugat 1, dan kemudian Tergugat 1 menggadaikan Sertifikat tersebut kepada Tergugat 2 dengan sejumlah nilai gadai dengan angka Rp.350.000.000 (disebut Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui kesepakatan yang sudah memberikan paraf dalam surat-surat yang berkaitan dengan suatu kejadian

---

<sup>3</sup> Dini Afifah Rahmayani, Tamsil, ‘*Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192/PK/PDT/2014)*’, *NOVUM: Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 3, 2019: hlm. 145.

gadai itu adalah pihak yang atas nama didalam Sertifikat (Para Penggugat). Keseluruhan uang hasil penggadaian tersebut direncanakan akan dicarikan dan diberikan oleh Penggugat 1 selaku pemegang SHM kepada Tergugat 1.

Tergugat 1 memberitahukan kepada para Penggugat akan adanya proses penandatanganan surat-surat terkait kesepakatan gadai yang dilakukan antara Tergugat 1 dan Tergugat 2. Hal tersebut dikarenakan Sertifikat sebagai objek gadai atas nama Penggugat 2 sehingga para Penggugat pun menyetujui hal tersebut sehingga terjadi pengesahan surat-surat ataupun akta Notarill yang dibuat dan dikeluarkan dari Tergugat 4 sebagai Notaris ataupun PPAT. Surat-surat atau Akta itu kemudian dibawakan guna ditandatangani oleh para Penggugat di rumahnya namun tanpa dibaca oleh pihak Tergugat 4 dan tanpa Para Penggugat baca terlebih dahulu dengan alasan pihak Penggugat telah memegang keyakinan serta kepercayaan terkait apa yang akan diberikan tandangnya merupakan surat-surat yang berkaitan dengan pengesahan gadai seperti yang telah dijelaskan sebelumnya oleh Tergugat 1.

Enam bulan kemudian Tegugat 2 mendatangi rumah Penggugat dan menginformasikan Jika Sertifikat tanah milik para Penggugat yang digadai oleh Tergugat 1 sudah jatuh tempo dan Tergugat 1 tidak melakukan penebusan. Bersamaan dengan itu juga Tergugat 2 memberitahukan serta memperlihatkan kepada Para Penggugat Akta yang dahulunya ditandatangani bukanlah merupakan surat-surat ataupun Akta Gadai namun merupakan sebuah Surat Kuasa untuk melakukan penjualan serta Akta Pengikatan Jual Beli. Tergugat 1 serta Tergugat 2 sebenarnya bersama-sama telah mengetahui dan sengaja merahasiakannya dari Penggugat terkait surat kuasa untuk melakukan

penjualan serta akta pengikatan penjualan serta pembelian itu. Penggugat berulang kali menghubungi dan meminta Tergugat 1 untuk segera menyelesaikan permasalahan gadai tersebut dengan Tergugat 2 dan meminta agar Sertifikat dikembalikan kepadanya namun sama sekali tidak ditanggapi oleh Tergugat 1. Puncaknya tanpa pemberitahuan serta sepengetahuan dan seizin Para Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 4 terhadap Sertifikat milik Para Penggugat dibuatkan Akta Jual Beli No.9 tertanggal 19 Juni 2019 yang ada dalam Notaris/PPAT dan kemudian balik nama dari sebelumnya merupakan atas nama Penggugat 2 berubah menjadi atas nama Tergugat 2.

Para Penggugat dalam permohonannya pada intinya meminta majelis hakim untuk memberi pernyataan jika objek sengketa tersebut merupakan sah milik para Penggugat dan menyatakan jika para pihak Tergugat sudah melaksanakan tindakan aksi melakukan perlawanan terhadap hukum yang menyebabkan kerugian para individu yang menggugatinya. Majelis hakim dalam amar putusannya tidak memberi pernyataan Tergugat I serta Tergugat II melaksanakan aksi yang memberi perlawanan terhadap hukum melainkan melakukan perbuatan disalahgunakannya kondisi (atau *Misbruik Van Omstandigheden*). Majelis hakim kemudian juga memberi pernyataan batal serta tak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Jual Beli No. 9/2019 tertanggal 19 Juni 2019 diantara pihak Handy Hermanto yang beraksi berlandaskan atas suatu Akta Kuasa guna melakukan penjualan dengan Nomor 2 Tanggal 26 Februari 2018 lalu beraksi guna serta atas nama Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry selaku pihak kesatu (orang yang menjual) dan Hany Hermanto selaku pihak ke dua (orang yang membeli) yang dilakukan

pembuatan di Notaris Dwi Zaljunia SH, M.Kn., (Tergugat IV) dikarenakan dilakukan pembuatan berlandaskan atas disalahgunakannya sebuah keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), dan memberi pernyataan Sertifikat No.718/Pagesangan Timur atas nama Tergugat II tak memiliki daya laku berlandaskan hukum. Berdasarkan pemaparan tersebut dapat diketahui bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Kota Mataram dengan Nomor yang tercatat 234/Pdt.G/2020/PN Mtr majelis hakim pada akhirnya melakukan pembatalan akta penjualan dan pembelian menggunakan dasar disalahgunakannya keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

*Misbruik Van Omstandigheden* pada dasarnya berawal karena adanya suatu keunggulan ekonomi ataupun adanya keunggulan karena psikologis yang kemudian menjadikan ketidakseimbangan hubungan proses atas terlaksananya suatu kontrak.<sup>4</sup> Ajaran *Misbruik Van Omstandigheden* ini hadir guna memberi kepastian akan bermacam-macam keunggulan para pihak yang bersangkutan, baik dengan cara ekonomis ataupun psikologis atas pihak lainnya dipastikan tak akan adanya penyalahgunaan. Pada perkembangannya doktrin ini dikembangkan oleh hakim yang ada dalam pengadilan dengan perkara kedudukan para pihak yang memiliki sengketa dinilai tak memiliki kesetaraan atau salah satu pihaknya mempunyai keunggulan dalam bidang ekonomi maupun bidang psikologis yang lebih besar terhadap pihak lain.<sup>5</sup> *Misbruik Van Omstandigheden* ini belum dimuat pada KUHPerdata ataupun peraturan

---

<sup>4</sup> Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 8.

<sup>5</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Edisi Revisi, Liberty, Yogyakarta, 2018, hlm. 48.

perundang-undangan lainnya yang ada didalam Indonesia.<sup>6</sup> Akan tetapi pada pelaksanaanya doktrin ini telah diterapkan oleh hakim di Indonesia sebagaimana yang terjadi pada Tetapan Pengadilan Negeri Kota Mataram dengan No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr guna melakukan pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli.

Kekosongan hukum terkait *Misbruik Van Omstandigheden* dalam suatu peraturan perundang-undangan di Indonesia menjadikan ketidakseragaman pemahaman hakim terkait penerapan *Misbruik Van Omstandigheden* sehingga menimbulkan pertanyaan yang cukup signifikan terkait syarat dan ketentuan *Misbruik Van Omstandigheden*. Hal ini dibuktikan dengan beberapa putusan hakim yang menolak permohonan pemohon padahal jelas dan nyata adanya *Misbruik Van Omstandigheden* namun juga banyak ditemukan permohonan yang dikabulkan oleh majelis hakim. Pertimbangan majelis hakim pada tetapan Pengadilan Negeri Kota Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden* menurut penulis perlu dikaji dan dianalisis lebih lanjut mengingat permohonan yang diajukan Penggugat ialah perbuatan melawan hukum namun hakim menyatakan Tergugat *Misbruik Van Omstandigheden*.

Penelitian ini penting dilakukan mengingat *Misbruik Van Omstandigheden* belum diatur di tatanan hukum Indonesia sedangkan permasalahan terkait *Misbruik Van Omstandigheden* tidak hanya sekali terjadi. Terlebih lagi dalam hal pembatalan perjanjian pengikatan untuk penjualan serta

---

<sup>6</sup> Dwi Fidhayanti, ‘Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah’, *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9, No. 2, 2018: hlm. 167.

pembelian yang tak dimuat dengan jelas dan eksplisit didalam undang-undang. Hal ini menjadi suatu dasar diperlukannya kejelasan terkait syarat, ketentuan, maupun hal-hal yang dapat dikategorikan telah terjadi *Misbruik Van Omstandigheden* guna memberi kepastian hukum untuk para pihak.

Putusan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr juga menjadi bagian dari contoh bahwa tidak terdapatnya pengaturan yang eksplisit dan jelas terkait *Misbruik Van Omstandigheden* menjadikan kebingungan sehingga diajukan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan urgensi tersebut, penelitian ini akan mengkaji terkait syarat dan ketentuan *Misbruik Van Omstandigheden* dalam pembatalan akta penjualan serta pembelian serta melakukan analisa secara yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden*.

Berikut merupakan penelitian-penelitian yang ada sebelumnya dan memiliki keterkaitan dengan penelitian penulis :

Tabel 1. Perbandingan Penelitian Sebelumnya

No.	Nama Penulis dan Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
1.	B. Purnomo, 2021, <i>Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)</i> Dalam Bidang Hubungan Industrial Yang Mengakibatkan Pembatalan Atas Surat Pengunduran Diri Pekerja (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1016 K/Pdt.Sus-PHI/2019) <sup>7</sup>	1. Apakah surat pengunduran diri dalam Putusan Nomor 1016 K/Pdt.Sus-PHI/2019 dapat diduga sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan? 2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Putusan Nomor 1016 K/Pdt.Sus-PHI/2019 berkaitan dengan perbuatan penyalahgunaan keadaan.	Penelitian jurnal ini menggambarkan bahwa ketika seorang pekerja sedang sakit, pengusaha dapat menyalahgunakan situasi ini dengan membuat, menyiapkan, dan mengantar surat pengunduran diri ke rumah pekerja. Surat ini meminta pekerja untuk menandatangani, namun sebenarnya merupakan wujud campur tangan dan arahan dari pengusaha, bukan keputusan yang diambil secara bebas serta sukarela oleh pekerja.	1. Memiliki persamaan latar belakang memiliki keterkaitan terhadap penyalahgunaan keadaan selaku penyebab membatalkan perjanjian/kontrak menurut NBW 2. Memiliki persamaan pembahasan berkaitan dengan menganalisis putusan terkait <i>Misbruik Van Omstandigheden</i>	1. Jurnal ini lebih merujuk kepada hukum ketenagakerjaan perihal pembatalan surat pengunduran diri pekerja dalam bidang hubungan industrial sedangkan penulis nantinya akan merujuk pada topik seputar perikatan Akta Jual Beli. 2. Lebih rinci membahas mengenai perkara surat pengunduran diri yang diduga sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan, sedangkan dalam penelitian kali ini penulis tidak berfokus pada kasus tersebut melainkan terkait syarat dan ketentuan <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> dalam pembatalan akta jual beli dan analisis yuridis terkait dasar pertimbangan hakim.

<sup>7</sup> B. Purnomo, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Bidang Hubungan Industrial Yang Mengakibatkan Pembatalan Atas Surat Pengunduran Diri Pekerja (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1016 K/Pdt.Sus-PHI/2019)*, Krisna Law, Vol.3 No. 2, 2021



Tabel 2 Perbandingan Penelitian Sebelumnya yang Kedua

No.	Nama Penulis dan Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
2.	Dini Afifah Rahmayani, 2019, Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> ) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 Pk/Pdt/2014) <sup>8</sup>	1. Bagaimanakah pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara penyalahgunaan keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> )? 2. Bagaimanakah akibat hukum dari putusan nomor: 192 PK/PDT/2014 terhadap akta otentik setelah perjanjian jual beli ?	Penelitian dalam jurnal ini membahas kasus perdata yang terjadi dalam Putusan Hakim Mahkamah Agung Nomor: 192 PK/PDT/2014. Kasus ini menyoroti tentang penyalahgunaan keadaan dalam proses pemindahan tangan atau peralihan hak melalui transaksi jual beli.	1. Memiliki persamaan latar belakang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan akta jual beli 2. Memiliki persamaan pembahasan berkaitan dengan menganalisis putusan terkait <i>Misbruik Van Omstandigheden</i>	Jurnal ini memiliki pembahasan berupa penyalahgunaan keadaan saat proses pemindahan / peralihan hak dengan jual beli sedangkan penelitian penulis akan membahas mengenai alasan dan persyaratan apa yang di pertimbangkan oleh hakim terkait penyalahgunaan keadaan dalam memutuskan perkara putusan yang akan diteliti penulis.

<sup>8</sup> Dini Afifah Rahmayani, *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 Pk/Pdt/2014)*, Novum Jurnal Hukum, Vol. 6, No. 3, 2019

Tabel 3 Perbandingan Penelitian Sebelumnya yang Ketiga

No.	Nama Penulis dan Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
3.	Dwi Fidhayanti, 2018, 'Penyalahgunaan Keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> ) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah <sup>9</sup>	1. Bagaimana kajian konsep penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian? 2. Apakah konsep penyalahgunaan keadaan dapat dikategorikan sebagai larangan dalam perjanjian syariah?	Penyalahgunaan keadaan, yang saat ini belum diatur dengan jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun peraturan perundang-undangan lainnya, menjadi fokus utama penelitian dalam jurnal ini. Peneliti berupaya untuk mengkaji konsep penyalahgunaan keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> ) dalam konteks perjanjian. Setelah melakukan kajian, hasil penelitian akan dianalisis untuk menentukan apakah konsep penyalahgunaan keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> ) dapat dikategorikan sebagai larangan dalam perjanjian syariah.	1. Memiliki persamaan latar belakang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan. 2. Memiliki metode penelitian yang sama dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep.	Penelitian pada jurnal ini mengacu pada kelayakan konsep penyalahgunaan keadaan apabila dikategorikan sebagai larangan dalam perjanjian syariah.

<sup>9</sup> Dwi Fidhayanti, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah*, *Jurisdictie Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9 No. 2, 2018

Sebagai referensi pendukung terkait penelitian ini, penulis akan mencantumkan contoh putusan lain terkait terhadap disalahgunakannya keadaan yaitu diantaranya Tetapan MA No. 192 Pk/Pdt/2014, Tetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No: 328/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel, Tetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 453/Pdt.G/2017/PN.JKT.Pst, Tetapan Pengadilan Negeri Medan No. 8/Pdt.G/2022/PN Mdn dan tetapan-tetapan terkait penyalahgunaan keadaan lainnya.

Terdapat banyak penelitian sejenis terkait *Misbruik Van Omstandigheden* namun belum terdapat penelitian yang membahas secara eksplisit dan jelas terkait *Misbruik Van Omstandigheden* dalam pembatalan akta penjualan dan pembelian. Perbedaan riset ini terhadap riset sejenis lainnya terdapat pada fokus pembahasan yakni terkait syarat dan ketentuan *Misbruik Van Omstandigheden* dalam pembatalan akta jual beli beserta analisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada tetapan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden*. Hingga saat ini juga belum terdapat penelitian yang mengkaji tetapan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr. Maka dari itu periset memiliki ketertarikan guna mengkaji ‘*Misbruik Van Omstandigheden* Sebagai Dasar Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/Pn Mtr)’’.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berlandaskan atas latar belakang permasalahan yang sudah dipaparkan, rumusan permasalahan pada riset ini diantaranya sebagai berikut:

1. Apakah ketidaktahuan penjual dalam tanda tangan akta pengikatan jual beli dapat diduga sebagai *Misbruik Van Omstandigheden* ?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Riset ini dilakukan guna untuk:

1. Mengetahui syarat dan ketentuan *Misbruik Van Omstandigheden* dalam pembatalan akta jual beli.
2. Mengetahui analisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden*.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Riset ini disusun memiliki harapan mampu memiliki manfaat baik dari segi teoritis ataupun praktis sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini memiliki harapan mampu mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum terutama hukum perdata sekaligus dapat menjadi bahan pedoman untuk riset yang sama jenis selajutnya.

#### **2. Manfaat Praktis**

- a. Riset ini memiliki harapan mampu berperan sebagai informasi serta penyumbang gagasan terhadap khalayak, aparat penegak hukum, dan akademisi dalam memahami pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden*.

- b. Melalui riset ini memiliki harapan mampu berperan sebagai bahan pertimbangan pada saat memberi penilaian serta memecahkan suatu permasalahan yang berkaitan dengan *Misbruik Van Omstandigheden*.
- c. Penelitian ini secara praktis menjadi bagian dari persyaratan untuk periset guna mendapatkan gelar sarjana hukum (S1) dalam Universitas Pembangunan Nasional ‘‘Veteran’’ Jawa Timur.

## **1.5 Kajian Pustaka**

### **1.5.1 Tinjauan Umum Perjanjian**

#### **1. Definisi Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu hal yang dinilai penting khususnya terkait melahirkan suatu perikatan, karena perjanjian itu sendiri merupakan suatu sumber dari adanya perikatan. Perjanjian menurut M. Yahya Harahap terdapat sebuah definisi korelasi hukum kekayaan ataupun harta benda diantara 2 pihak ataupun lebih yang akan menuangkan kekuatan hak terhadap seseorang ataupun lebih yang mendapatkan prestasi serta bersamaan dengan kewajiban terhadap pihak lainnya guna memberikan suatu prestasi.<sup>10</sup> Berdasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian ialah suatu aksi dimana seseorang ataupun lebih akan berkomitmen pada seorang lainnya ataupun lebih.

#### **2. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Adapun sejumlah asas pokok terkait suatu Hukum Perjanjian berdasarkan pada KUHPerdara yakni:<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedelapan*, PT. Intermasa, Jakarta, 2016, hlm 1.

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi Kelima, P.T. Intermasa, Jakarta, 2021, hlm 13

a. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme cenderung atas terdapatnya suatu kesepakatan para pihak terkait perihal-perihal inti alhasil di saat tersebutlah suatu perjanjian tersebut terbentuk.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak merupakan suatu asas yang memberi ajaran jika para pihak pada sebuah perjanjian dalam prinsip tersebut memiliki kebebasan guna melahirkan ataupun tak melahirkan suatu kontrak, begitu pula kebebasan guna mengatur pokok pada kontrak itu, selama tak berhalangan terhadap hukum yang telah dan akan berlaku yang memiliki sifat memaksa.

c. Asas Obligatoir

Asas Obligatoir merupakan suatu asas yang telah memberi pengertian jika apabila sebuah kontrak tersebut sudah dilahirkan, alhasil para pihak tersebut sudah terjalin ikatan. Namun keterikatan tersebut hanyalah sebatas munculnya suatu hak yang layak didapatkan serta kewajiban yang harus dipenuhi serta hak tersebut belum beralih sebelum adanya penyerahan.

d. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas Pacta Sunt Servanda* memiliki arti yaitu sebuah “janji tersebut mengikat” melalui kata lainnya yaitu apabila sebuah kontrak telah disusun dengan cara sah oleh para pihak, alhasil kontrak itu telah mengikat para pihak yang membuatnya lebih lagi, mengikat kontrak yang disusun dari para pihak itu mempunyai suatu kuasa mengikat

yang serupa terhadap undang-undang yang diciptakan oleh pemerintahan.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara memberi penjelasan dengan secara detail terkait terhadap persyaratan sahnya suatu perjanjian. Perjanjian bisa disebut sah jika perjanjian itu mengandung seluruh elemen yang ada Pasal. Pasal *a quo* pada Pasal itu memberi penjelasan bahwasannya perjanjian tersebut diwajibkan untuk memenuhi elemen-elemen dibawah ini:

- a. Kesepakatan dari mereka yang melakukan pengikatan dirinya;
- b. Adanya kecakapan dan kemampuan guna melahirkan sebuah perikatan;
- c. Terdapat perihal khusus; serta
- d. Adanya penyebab yang halal.

Elemen pada poin (a) dan (b) ialah elemen kategori subjektif atas perjanjian tersebut sendiri. Adapun pengertian atas elemen subjektif itu sendiri yaitu dikarenakan elemen tersebut terdapat dalam individu atau pihak yang berperan sebagai subjek atas perjanjian. Sementara pada (c) dan (d) ialah elemen objektif atas perjanjian dengan pengertian atas elemen objektif sendiri yaitu disebabkan oleh elemen itu ada dalam suatu hal yang menjadi objek atau barang suatu perjanjian.<sup>12</sup> Apabila unsur objektif atau barang dari perjanjian tersebut tidak dipatuhi alhasil perjanjian yang disusun dapat diberi pernyataan

---

<sup>12</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet. Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm 4

dibatalkan untuk hukum, lain halnya jikalau elemen subjektif dalam perjanjian tidak dipatuhi alhasil perjanjian yang telah disusun dinyatakan batal (*vernietigbar*). Pembatalan tersebut berlaku jika salah satu pihak mengajukan pernyataan batal terhadap Hakim. Sepanjang tak diajukan pembatalan dari salah satu pihak serta tak diberi pernyataan pembatalan dari Hakim alhasil perjanjian tersebut senantiasa memiliki kuasa melakukan pengikatan terhadap pihak-pihak.

#### 4. Pembatalan Perjanjian

Lebih lanjut pada KUHPerdara, terdiri 3 perihal yang mampu berperan sebagai suatu penyebab dibatalkannya perjanjian berlandaskan atas terdapatnya cacat kehendak, yakni:<sup>13</sup>

a. Kekhilafan ataupun kesesatan *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerdara)

*Dwaling* merupakan suatu bentuk cacat kehendak yang ada dalam perjanjian yang salah satu pihaknya menyesatkan pihak lain untuk mengisi isi perjanjian. Kekhilafan terjadi apabila berkaitan dengan diri seseorang dan sifat penting dari barang yang merupakan unsur objektif suatu perjanjian. Pasal 1322 KUH Perdata memberikan pernyataan jika “perbuatan khilaf tak dapat menghasilkan pembatalan sebuah perjanjian melainkan jikalau perbuatan khilaf tersebut berlangsung terkait hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian” dan ayat (2) disebutkan bahwa perbuatan khilaf tak berperan sebagai alasan

---

<sup>13</sup> Pahlefi, Rafles, Herlina Manik, ‘Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Peundang-Undangan Indonesia’, *Gorontalo Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2019, hlm. 182.



pembatalan apabila perbuatan khilaf tersebut berlangsung berkaitan dirinya terhadap siapa seorang memiliki maksud guna menghasilkan suatu perjanjian, lainhalnya apabila perjanjian tersebut telah disusun khususnya dikarenakan dirinya individu tersebut.

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

Paksaan lahir jika individu termotivasi guna menutupi suatu perjanjian ataupun bahkan memberi perjanjian dibawah ancaman yang tentu saja memiliki sifat yang melawan hukum. Ancaman yang memiliki sifat melawan hukum ini terdiri dari 2 perihal yakni ancaman tersebut sendiri telah menjadi suatu tindakan yang melakukan pelanggaran terhadap hukum semacam halnya pengancaman pembunuhan, melakukan penganiayaan dan pengancaman tersebut tidak hanya menjadi tindakan yang melakukan pelanggaran terhadap hukum, namun pengancaman tersebut dibuat dengan tujuan guna mewujudkan suatu hal yang mustahil berperan sebagai hak pelaku.

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

Penipuan adalah suatu wujud kesesatan yang dinilai memiliki arti bahwa terdapat penipuan apabila deskripsi yang memiliki kekeliruan mengenai karakter-karakter serta peristiwa-peristiwa dihasilkan atas suatu perbuatan yang memiliki kesengajaan membuat sesat pihak lawan. Guna suksesnya dalil penipuan diharuskan jika penggambaran yang memiliki kekeliruan tersebut dihasilkan dari serangkaian tipu daya.

*Burgerlijk Wetboek* (BW) menentukan dengan cara terbatas 4 cacat kehendak. Alasan ke empat selaku alasan adanya dibatalkannya perjanjian dikarenakan terdapatnya cacat kehendak disebut sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Semua perbuatan yang berbaur hukum yang dilaksanakan dibawah pengaruh atas hal yang keliru, menipu, mengancam ataupun disalahgunakannya keadaan ialah suatu imbas terdapatnya cacat kehendak atas pihak yang melaksanakan tindakan hukum itu serta penyebab tersebut dipastikan mampu untuk dilakukan pembatalan.

## **1.5.2 Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

### **1. Definisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disingkat PPJB) ialah pengikatan awal diantara kedua belah pihak atau lebih yang bersifat dibawah tangan dibuat sebelum nantinya diterbitkan Akta Jual Beli yang bersifat otentik. Pengertian daripada PPJB berdasarkan pada pemikiran R.Subekti adalah sebuah perjanjian yang didalamnya terdapat pihak yang menjual serta yang membeli yang disusun pada saat sebelum dilakukannya penjualan serta pembelian disebabkan terdapat komponen-komponen yang wajib dipenuhi guna dilaksanakannya penjualan serta pembelian itu, diantara lain ialah sertifikat hak dari tanah belum dapat dipenuhi dikarenakan tengah terdapat prosedur, ataupun belum terlaksanakannya penunaian harga ataupun pajak-pajak yang diterapkan terhadap penjualan serta pembelian hak dari tanah belum mampu dilunasi baik dari pihak yang menjual ataupun pihak

yang membeli. PPJB ini dibuat dengan alasan dalam prosedur jual beli dihadapan Notaris, lazimnya terdapat pelunasan pajak pihak yang menjual serta pajak pihak yang membeli, memantau fisik asli sertifikat, pengesahan Akta Jual Beli, validasi serta lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, agar dapat menanggulangi halangan-halangan seperti salah satu pihak tidak dapat hadir, status objek yang masih dalam jaminan atau diagunkan, maka pihak Notaris/PPAT mengajukan pembuatan surat perjanjian yang bersifat mengikat pihak yang menjual dan pihak yang membeli sebelum dilakukannya proses akta jual beli dimana dalam prakteknya sering menimbulkan suatu permasalahan baik konflik dari penjual maupun pembeli sehingga PPJB ini dibuat sebagai perjanjian pendahuluan. Dengan kata lain, PPJB merupakan bukti kesungguhan para pihak pada saat menjalankan suatu transaksi penjualan serta pembelian hak dari suatu objek baik tanah atau bangunan, yang mana dalam akhirnya akan dituangkan secara penuh dan terang pada saat dijalankannya pengesahan Akta Jual Beli (AJB). Lebih lanjut mengenai definisi PPJB berdasarkan pada Pasal 1 No. 2 Kebijakan Menteri Pekerjaan Umum serta Perumahan Rakyat No. 11/Prt/M/2019 yang berkaitan dengan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dijelaskan jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ialah suatu kesepakatan yang sama diantara pelaku pembangunan serta tiap-tiap pihak guna menjalankan proses penjualan serta pembelian rumah yang mampu dijalankan oleh pihak pembangunan sebelum

pembangunan ataupun pada tahapan pembangunan dalam rumah tunggal serta rumah berderet yang diterangkan pada akta notaris.

Selaku sebuah perjanjian pendahuluan, PPJB ini biasanya berisi tentang syarat-syarat dari para pihak serta ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan yang jika telah terpenuhi seluruhnya maka penjualan dan pembelian dari tanah yang telah dilakukan kesepakatan tersebut pada perjanjian pengikatan jual beli mampu dilaksanakan namun, terdapat peluang dalam menjalankan seluruh persyaratan yang disetujui dalam PPJB memakan cukup banyak waktu sehingga memungkinkan terjadi adanya halangan bagi calon penjual untuk melaksanakan pengesahan terhadap akta jual belinya (AJB). Perjanjian pengikatan penjualan dan pembelian serta surat kuasa guna melakukan penjualan keduanya diciptakan dengan cara Akta Notariil pada pelaksanaannya acapkali didapatkan dalam kalangan khalayak pada aktivitas keseharian, perihal tersebut dimotivasi sebab bermacam-macam kebutuhan para pihak pada saat mengaplikasikan asas kebebasan berkontrak. Secara faktanya, bermacam-macam persoalan yang kejadian atas terdapatnya konflik hukum melalui penggarapan akta yang disusun Notaris itu.

## **2. Prosedur Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Adapun metode pembuatan perjanjian pengikatan penjualan serta pembelian memiliki persamaan metode dengan pembentukan akta

otentik lainnya, berikut merupakan metode cara dalam penggarapan perjanjian pengikatan jual beli, yaitu :<sup>14</sup>

a. Mempersembahkan bukti data diri para pihak terhadap Notaris, yaitu:

1. *Fotocopy* Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. *Fotocopy* Kartu Keluarga (KK);
3. *Fotocopy* Akta Nikah (bagi yang sudah menikah);
4. *Fotocopy* Akta Cerai (bagi yang sudah bercerai);
5. *Fotocopy* Surat Keterangan Ahli Waris (bagi yang mewakili selaku ahli waris);

b. Mempersembahkan dokumen lain yang mendukung data pribadi seperti :

1. *Fotocopy* Akta Kematian (untuk yang membuktikan seseorang tersebut yang telah meninggal);
2. *Fotocopy* Surat Kuasa/Persetujuan (untuk yang mewakilkan ataupun dikuasakan);
3. *Fotocopy* Surat Bukti Tanda/Kepemilikan Hak (Sertifikat Hak Milik ataupun Hak Guna Bangunan dan lain sebagainya)
4. *Fotocopy* Kwitansi pembayaran
5. *Fotocopy* Surat pernyataan lain (jika diperlukan)

Dokumen tersebut selanjutnya ditempelkan pada minuta akta perjanjian pengikatan jual beli yang akan dibuat. Semua persyaratan

---

<sup>14</sup> Dwi Andita Putri Utami, Skripsi: “*Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*”, (Bandung, UNPAS, 2017) hlm. 95

diatas penting untuk dicek masa berlaku dan kebenaran seperti keaslian dokumen tersebut. Terkhusus dokumen seperti Surat Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah ataupun bangunan wajib diperiksakan di Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ kantor yang mengurus bidang pertanahan setempat yang mana lokasi objek itu. Perihal tersebut guna memastikan keaslian serta kecocokan isi dari Surat Bukti Kepemilikan Hak tersebut apakah sudah selaras terhadap yang ada didalam Buku Tanah dalam Kantor Pertanahan setempat.

### **3. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Berikut ialah sejumlah hal yang perlu menjadi perhatian apabila menerapkan PPJB yaitu diantaranya : <sup>15</sup>

1. Deskripsi objek tanah dan bangunan wajib terang dan nyata, diantaranya ukuran luas tanah dan bangunan (apabila diperlukan bersamaan dengan peta bidang tanah serta arsitektur bangunan), sertifikat serta pemilik hak, serta perijinan yang identik terhadap objek tanah serta bangunan itu.
2. Harga tanah/meter serta harga total keseluruhan dan cara pembayaran. Pelunasan harga tanah bisa pula ditetapkan dengan cara tahap demi tahap serta pelunasan tersebut dilaksanakan disaat ditandatanganinya AJB.
3. Ketentuan batal tertentu, sepeti apabila ditemukan pembangunan rumah tersebut tak cocok terhadap durasi waktu yang sudah dijamin

---

<sup>15</sup> Fransiska Mayasari, “*Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal*”, Jurnal Akta, Vol.4 No. 4, hlm. 51

developer, alhasil calon pihak yang membeli memiliki hak guna melakukan pembatalan serta menerima kembali uang muka ataupun apabila pembangunan tersebut terselesaikan tepat pada waktunya namun pihak calon yang membeli mengurungkan dengan cara satu pihak, alhasil calon orang yang membeli hendak mengalami kelenyapan uang muka.

4. Penegasan dibayarkannya pajak yang berperan sebagai kewajiban tiap-tiap pihak serta anggaran-anggaran yang lain yang dibutuhkan, seperti halnya anggaran guna mengukur tanah serta anggaran guna Notaris ataupun PPAT.

5. Jikalau dibutuhkan mampu ditambahkan klausul pernyataan serta penjaminan atas calon yang menjual yakni, jika tanah yang dilakukan penjualan itu tak sedang ada didalam penjaminan hutang pihak ke tiga ataupun terlibat didalam sengketa hukum. Jikalau kenyataannya pernyataan serta penjaminan calon yang menjual tersebut salah, alhasil calon yang menjual hendak membebaskan calon yang membeli dari tuntutan pihak lainnya.

#### **4. Tanggungjawab Para Pihak Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

terdapat tanggung jawab yang menjual serta yang membeli pada PPJB yang disusun dihadapan notaris, yakni dibawah ini:<sup>16</sup>

##### **1. Pihak yang menjual**

---

<sup>16</sup> Aulia Gumilang Rosadi, “*Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya*”, Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 5 Nomor 2, 2020, Hlm. 251

Perjanjian pengikatan penjualan serta pembelian tersebut dilaksanakannya sebab tengah terdapat persyaratan yang belum terpenuhi guna dilaksanakannya penjualan serta pembelian. Persyaratan-persyaratan itu pun wajib diperlengkap yang menjual selaku yang memegang hak serta yang menjual memiliki tanggungjawab guna memenuhi. Seperti:

- a. Jangka periode sertifikat masih hak guna bangunan serta yang membeli hendak melakukan pembelian dengan status hak milik.
- b. Sertifikat belum dilakukan pemecahan.
- c. Pemegang hak meninggal dunia.
- d. Sertifikat masih didalam bank .
- e. Sertifikat yang memiliki status tanah milik.

Jikalau yang menjual tak memenuhi syarat itu selaras terhadap jangka periode yang sudah dilakukan kesepakatan ataupun yang diberi, alhasil yang membeli tak akan melakukan pelunasan sisa pembayarannya dikarenakan yang membeli hendak melakukan pelunasan jikalau seluruh persyaratan sudah dipenuhi.

## 2. Pihak yang membeli

Pembeli memiliki tanggungjawab guna melakukan penulasan atas sisa pembayaran penjualan serta pembelian pada yang menjual jikalau yang menjual sudah memenuhi syarat yang mengakibatkan belum dapat dilaksanakannya penjualan serta pembelian dihadapan PPAT.



Pihak yang menjual serta yang membeli wajib bertanggung jawab pada apa yang sudah dilakukan kesepakatan serta yang dimuat pada PPJB. Jikalau yang menjual serta yang membeli tak bertanggung jawab pada apa yang sudah dilakukan kesepakatan alhasil para pihak tersebut sudah melaksanakan wanprestasi dikarenakan apa yang sudah dimuat pada PPJB tersebut mengikat dua belah pihak serta berlaku selaku kebijakan untuk para pihak. PPJB tersebut memiliki fungsi selaku sarana pembuktian jikalau salah seorang pihak wanprestasi serta guna memberi tuntutan berlandaskan atas pasal-pasal yang sudah dilakukan kesepakatan. Terdapat juga wanprestasi yang mampu berlangsung pada perjanjian pengikatan penjualan serta pembelian tanah yakni dibawah ini:<sup>17</sup>

- a. Penjual lama melaksanakan pengurusan yang mengakibatkan terhalangnya guna dilaksanakan AJB, sepertihalnya: tahapan turun waris.
- b. Pembeli melakukan penundaan guna membayar harga tanah yang semestinya sudah dilakukan pembayaran ataupun baru melakukan pembayaran sekian hari selepas tanggal jatuh tempo, atau yang membeli melaksanakan pembayaran namun tak seperti yang dijanjikan.
- c. Pembeli tak melakukan pembayaran denda dari keterlambatan saat melakukan pembayaran harga tanah tersebut ataupun adanya keterlambatan melakukan pembayaran denda tersebut.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 252

### 3. Pihak Notaris

Ketelitian serta kecermatan Notaris berperan sebagai kunci kehati-hatian guna melaksanakan jabatan dimilikinya. Jikalau hasil atas pengecekan sertifikat dalam Kantor Pertanahan ialah bersih dengan kata lain tanpa adanya sengketa alhasil pembuatan pengikatan penjualan serta pembelian mampu dilaksanakan di hadapan Notaris, yang mana Notaris menyusun serta diwajibkan melakukan pembacaan isi atas akta perjanjian pengikatan penjualan serta pembelian itu secara seksama dihadapan para pihak. Disaat akta Perjanjian pengikatan penjualan serta pembelian dilakukan penandatanganan butuh untuk dilampirkan juga klausula yang berkaitan dengan Surat Kuasa guna melaksanakan kekuasaan Pihak Kesatu oleh Pihak Kedua guna melakukan penjualan objek itu jikalau semua hak serta kewajiban para pihak sudah dipenuhi.

Kwitansi pembayaran dari sejumlah uang baik yang dilaksanakan lewat pembayaran bertahap ataupun angsuran harus dilampirkan kwitansi pembayaran selaku bukti sudah diberikan sejumlah uang yang mana yang dilakukan kesepakatan. Perjanjian Pengikatan Penjualan serta pembelian berlaku sepanjang para pihak belum melaksanakan hak serta kewajiban para pihak ataupun belum terselenggarakannya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat yang membuat Akta Tanah

### 1.5.3 Tinjauan Umum Akta Jual Beli

#### 1. Definisi Akta Jual Beli

Sebutan “akta” didalam bahasa Belanda diketahui dengan “*acte/akta*” serta didalam Bahasa Inggris diketahui sebagai “*act/deed*”. Akta didefinisikan sebagai tulisan yang disusun guna digunakan ataupun dipakai selaku bukti tindakan hukum itu, yakni berwujud tulisan yang diperuntukkan pada pembuktian suatu hal.<sup>18</sup> Bagian dari contoh akta yakni akta jual beli. AJB ialah dokumen yang menunjukkan terdapatnya pengalihan hak dari tanah pemilik selaku yang menjual pada pembeli selaku pemilik baru dalam prinsipnya penjualan serta pembelian tanah memiliki sifat terang serta tunai, yakni dilaksanakan di hadapan PPAT serta memiliki harga yang sudah dilunasi.<sup>19</sup>

Berlandaskan atas Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli ialah bukti sah (selain risalah lelang, jikalau pengalihan haknya lewat lelang) jika hak dari tanah serta bangunan telah mengalami peralihan terhadap pihak lainnya. Akta Jual Beli disusun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun camat pada wilayah khusus yang sulit ditemukannya Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### 2. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Melalui cara hukum pengalihan hak atas tanah harus dilaksanakan lewat PPAT serta tak mampu dilaksanakan di bawah

---

<sup>18</sup> Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia* Edisi Kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm 50.

<sup>19</sup> Sri Yuni Liawati, *Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Universitas Islam Malang, Malang, 2021, hlm. 24.

tangan. Sebelum transaksi penjualan serta pembelian dilaksanakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah hendak memberi penjabaran terkait tata cara serta persyaratan harus dipenuhi baik oleh orang yang menjual ataupun yang membeli. Terdapat juga tata cara guna membuat akta jual beli tanah ialah dibawah ini:<sup>20</sup>

- a. Pembuatan AJB wajib dihadirkan orang yang menjual serta yang membeli (suami istri apabila telah menikah) ataupun individu yang telah diberikan kuasa menggunakan surat kuasa tertulis.
- b. Dihadirkan minimal 2 individu sebagai saksi atas pihak yang menjual ataupun yang membeli.
- c. PPAT hendak melakukan pembacaan serta menjabarkan isi akta, jikalau pihak yang menjual serta yang membeli menyatakan setuju terhadap isinya, alhasil akta hendak dilakukan penandatanganan oleh yang menjual, yang membeli, saksi, serta PPAT.
- d. Akta disusun 2 lembar asli, satunya dilakukan penyimpanan oleh PPAT serta satu lembar lainnya hendak dilakukan penyerahan ke kantor pertanahan guna kebutuhan balik nama, serta *foto copy* hendak diberi pada orang yang menjual serta yang membeli.

### **3. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah**

Surat guna membatalkan penjualan dan pembelian tanah ialah surat pemilik tanah melakukan pembatalan terdapatnya pembelian ataupun transaksi terhadap yang membeli tanah pada perihal tersebut berlandaskan atas PP No. 10 tahun 1961 memberi penjelasan jika yang

---

<sup>20</sup> *Ibid.* hlm. 25.

mampu melakukan pembatalan akta penjualan dan pembelian tanah hanya para pihak di hadapan PPAT ataupun jika salah seorang pihak akan melakukan pembatalan akta penjualan dan pembelian wajib melakukan pengajuan permohonan (gugatan) lewat Pengadilan Negeri. Gugatan yang memberi pernyataan jika akta Notaris ataupun PPAT tak sah alhasil wajib dilakukan pembuktian tidak absahnya baik melalui faktor lahiriah, formal, serta materiil. Jikalau tak bisa melakukan pembuktian, alhasil akta yang berkaitan tetap sah mengikat untuk para pihak yang memiliki kepentingan terhadap akta itu. Jikalau akta itu bisa dilakukan pembuktian dalam persidangan, alhasil terdapat bagian dari aspek yang mengakibatkan kecacatan akta alhasil akta itu mampu berperan sebagai akta yang terdegradasi ataupun akta dibawah tangan bahkan menjadi batal untuk hukum.

Hakim menggunakan cara *ex officio* secara mendasar melakukan pembatalan akta Notaris ataupun PPAT jikalau tak diminta pembatalan, dikarenakan hakim tak dibolehkan menetapkan yang tak diminta. Jikalau diminta pembatalan dari pihak yang berkaitan, secara mendasar akta otentik itu mampu dilakukan pembatalan oleh hakim namun harus terdapat bukti lawan.<sup>21</sup>

#### **4. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah**

Akibat atas sebuah pembatalan akta penjualan dan pembelian dalam prinsip yang dimilikinya sama diantara batal untuk hukum,

---

<sup>21</sup> Ratno, *Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Diajukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di pengadilan*, Universitas Bhayangkara Raya, Jakarta, 2020, hlm. 21.

mampu dilakukan pembatalan, ataupun *non existent*. Ketiga hal tersebut menyebabkan tindakan hukum itu menjadi tak berlaku ataupun tindakan hukum itu tak mempunyai akibat hukum. Atau pun tidak adanya suatu hal yang esensial ataupun pokok pada perjanjian itu. Dilakukan peninjauan melalui sebabnya jika pembatalan untuk hukum ialah dikarenakan tak terpenuhinya persyaratan objektif serta tak terpenuhinya persyaratan yang menjadi esensi pada perjanjian serta sebab tak dipenuhinya wujud formal yang mana diwajibkan oleh Undang-Undang ataupun ketetapan yang berlaku yang diketahui sebagai pembatalan non existent. Memiliki perbedaan yakni:<sup>22</sup>

a. Batal demi hukum

Memiliki akibat tindakan hukum yang dilaksanakan tak memiliki akibat hukum semenjak berlangsungnya tindakan hukum itu pada praktek pembatalan untuk hukum berlandaskan atas tetapan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

b. Dapat dibatalkan

Mempunyai akibat tindakan hukum yang dilaksanakannya berakibat hukum semenjak berlangsungnya pembatalan serta yang mana pembatalan ataupun pengesahan tindakan hukum itu bergantung atas pihak khusus yang mengakibatkan aksi hukum tersebut mampu dibatalkan. Akta yang memiliki sanksi yang mampu dilaksanakan pembatalan senantiasa berlaku dan mengikat sepanjang

---

<sup>22</sup> Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Edisi Keempat, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2022, hlm. 45

belum terdapatnya tetapan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang melakukan pembatalan akta itu.

c. *Non exist*

Memiliki akibat tindakan hukum yang dilaksanakan tak terdapat yang diakibatkan sebab tak terpenuhinya essensialia atas sebuah perjanjian ataupun tak dipenuhinya bagian dari elemen ataupun seluruh elemen pada sebuah aksi hukum khusus. Sanksi *non existent* dengan cara dogmatis tak dibutuhkan tetapan pengadilan, akan tetapi didalam prakteknya senantiasa dibutuhkan tetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap pada implikasi sama terhadap pembatalan untuk hukum.

#### **1.5.4 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum**

##### **1. Definisi Perbuatan Melawan Hukum**

Sebutan Tindakan melakukan perlawanan terhadap hukum pada bahasa Belanda diketahui dengan sebutan “*onrechmatige daad*” ataupun didalam bahasa Inggris diketahui sebagai sebutan “*torf/Onrecht*” yang didalam bahasa Indonesia didefinisikan selaku Tindakan yang melawan hukum yang dilaksanakan oleh subjek hukum, serta di dalam tiap-tiap Tindakan subjek hukum berakibat hukum sementara “*torf*” sesungguhnya memiliki arti kesalahan (*wrong*), namun didalam bidang hukum kerap didefinisikan selaku kesalahan perdata yang tidak berasal melalui wanprestasi kontrak.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Yogyakarta, 2000, hlm. 7

Tindakan melawan hukum didalam hukum perdata dimuat pada Pasal 1364 KUHPerdata ataupun *Burgerlijk Wetboek (BW)* yang menjelaskan jika setiap tindakan yang melaksanakan pelanggaran terhadap hukum yang memunculkan kerugian untuk individu lainnya, mengharuskan individu yang dikareakan kesalahannya memberikan kerugian tersebut, melakukan penggantian kerugian itu. Berlandaskan penjelasan itu Tindakan melakukan perlawanan hukum yang ada dalam Pasal 1365 KUHPerdata itu sekedar memuat bentuk penggantian kerugian yang dilimpahkan pada individu yang sudah mengakibatkan kerugian untuk pihak lainnya yang dibuat rugi. Penggantian kerugian disini yang dimaksud ialah dikarenakan terdapatnya sebuah perjanjian. Wujud penggantian kerugian terhadap Tindakan yang melakukan perlawanan terhadap hukum yang diketahui dalam hukum yakni dibawah ini:<sup>24</sup>

a. Penggantian kerugian nominal, dengan artian jikalau terdapat Tindakan yang melakukan perlawanan hukum yang serius, seperti halnya tindakan yang memuat elemen kesengajaan, namun tak menyebabkan kerugian yang nyata untuk korban, alhasil pada korban bisa diberi sejumlah uang tertentu selaras terhadap rasa keadilan tanpa melakukan penghitungan berapa sesungguhnya kerugian itu. Hal tersebutlah yang diketahui dengan penggantian kerugian nominal.

---

<sup>24</sup> Titin Apriani, “*Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata*”, Jurnal Ganec Swara Vol. 15, No.1, Maret 2021,hal. 931



b. Penggantian kerugian kompensasi ialah pengganti kerugian yang menjadi pembayaran terhadap korban atas serta sejumlah kerugian yang betul-betul sudah dialami oleh pihak korban atas sebuah tindakan melakukan perlawanan terhadap hukum. Oleh sebab itu, penggantian kerugian semacam hal tersebut diketahui sebagai penggantian kerugian aktual. Sepertihalnya penggantian kerugian dari semua anggaran yang dikeluarkan oleh korban, hilangnya profit ataupun gaji, sakit serta pengidap, mencakup penderitaan mental sepertihalnya stress, malu, pencemaran nama baik, serta sebagainya.

c. Penggantian kerugian penghukuman yakni sebuah penggantian kerugian dengan jumlah besar yang melampaui total kerugian yang semestinya. Besaran jumlah penggantian kerugian tersebut memiliki maksud diimplementasikan dalam kasus-kasus sengaja yang berat ataupun sadis. Sepertihalnya diimplementasikan terhadap penganiayaan berat atas individu tanpa rasa kemanusiaan.

Terdapat beberapa jenis tuntutan dalam perbuatan melawan hukum berlandaskan atas M.A. Moegni Djojodirdjo, yaitu diantaranya:<sup>25</sup>

- a. Ganti rugi atas kerugian dengan wujud uang;
- b. Ganti rugi dengan wujud natura ataupun pengembalian kondisi dalam kondisi awal;
- c. Pernyataan jika tindakan yang dilaksanakan dalam memiliki sifat melakukan perlawanan terhadap hukum;

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 932

- d. Larangan guna melaksanakan sebuah tindakan;
- e. Meniadakan suatu hal yang diadakan dengan cara melakukan perlawanan terhadap hukum;
- f. Pengumuman daripada keputusan ataupun dari suatu hal yang sudah dilakukan perbaikan.

Dalam hubungannya dengan penggantian rugi berdasarkan pada Tindakan melakukan perlawanan hukum, tidak hanya penggantian kerugian dengan wujud yang umum, KUHPerdara pun menjelaskan diberikannya penggantian kerugian terkait perihal-perihal dibawah ini:<sup>26</sup>

- a. Penggantian kerugian seluruh Tindakan yang melakukan perlawanan terhadap hukum (terdapat pada Pasal 1365).
- b. Penggantian kerugian guna tindakan yang dilaksanakan individu lainnya (Terdapat pada Pasal 1366-Pasal 1367).
- c. Penggantian kerugian guna orang yang memiliki binatang (Terdapat pada Pasal 1368).
- d. Penggantian kerugian guna yang memiliki gedung yang ambruk (Terdapat pada Pasal 1369).
- e. Penggantian kerugian guna keluarga yang ditinggalkan oleh individu yang dibunuh (Terdapat pada Pasal 1370)
- f. Penggantian kerugian dikarenakan individu yang sudah terluka ataupun mengalami kecacatan pada anggota badannya (Terdapat pada Pasal 1371).

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hal. 933

g. Penggantian kerugian sebab aksi penghinaan (Terdapat pada Pasal 1372-1380).

## **2. Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Lebih lanjut mengenai elemen-elemen mengenai aksi yang melakukan perlawanan hukum yaitu :<sup>27</sup>

1. Adanya tindakan yang tak sekedar bertolakbelakang terhadap Undang-Undang, namun juga meliputi tindakan yang melakukan pelanggaran hak individu lainnya, bertolak belakang terhadap kewajiban hukum pelaku, bertolak belakang terhadap prinsip kehati-hatian serta bertolak belakang terhadap kebijakan ataupun aturan yang berlaku.
2. Perbuatan yang mana dimaksud diatas memiliki kesalahan
3. Timbulnya kerugian, serta
4. Adanya korelasi kausal atau sebab akibat antaran kesalahan terhadap kerugian yang timbul.

Berkaitan dengan cakupan yang mampu dinyatakan selaku tindakan yang melakukan perlawanan terhadap hukum yakni dibawah ini :

1. Tindakan yang bertolak belakang terhadap hak individu lainnya.

Hak-hak yang dilakukan pelanggaran merupakan hak-hak individu yang diberi pengakuan atas hukum, mencakup namun tak terbatas terhadap hak-hak seperti halnya hak-hak pribadi, hak-hak kekayaan, hak atas kebendaan, hak atas kehormatan serta nama baik.

---

<sup>27</sup> Indah Sari, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol. 11 No. 1, Hal. 64

2. Tindakan yang bertolak belakang terhadap kewajiban hukum yang dimilikinya sendiri.

Maksud dari tindakan ini yaitu adanya kewajiban hukum yang merupakan pemberian oleh hukum terhadap individu baik hukum tertulis (Undang-Undang) ataupun hukum yang tak tertulis (bertolak belakang terhadap hak individu lainnya berlandaskan atas Undang-Undang).

3. Tindakan yang bertolak belakang terhadap kesusilaan.

Tindakan yang melakukan pelanggaran kesusilaan yang oleh khalayak sudah diberi pengakuan selaku hukum yang tak tertulis, yang mana jika terdapat aksi yang melakukan pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis tersebut serta memunculkan kerugian guna pihak lainnya, alhasil pihak yang alami kerugian itu mampu memberi tuntutan penggantian kerugian (Pasal 1365 KUHPerdara).

4. Tindakan yang bertolak belakang terhadap kehati-hatian ataupun kewajiban pada pergaulan khalayak.

Merupakan sebuah tindakan yang membuat kerugian pada individu lainnya, tak melakukan pelanggaran hukum tertulis, namun masih bisa dinyatakan melakukan pelanggaran ataupun kewajiban pada pergaulan khalayak.

### 1.5.3 Tinjauan Umum *Misbruik Van Omstandigheden*

#### 1. Definisi *Misbruik Van Omstandigheden*

Sebutan *Misbruik Van Omstandigheden* didalam hukum Indonesia serupa terhadap disalahgunakannya keadaan.<sup>28</sup> Adapun penyalahgunaan keadaan permasalahannya ialah terkait kelebihan suatu pihak dengan pihak yang lain.<sup>29</sup> Kelebihan tersebut tak saja memiliki sifat yang ekonomis, namun juga kelebihan kejiwaan ataupun keduanya, baik kelebihan secara ekonomis ataupun kelebihan kejiwaan. Jikalau dilaksanakan penyalahgunaan keunggulan, berlangsunglah penyalahgunaan keadaan. Disalahgunakannya keadaan berlangsung sebab terdapatnya *inequality of bargaining power* yang tidak bisa dihindari oleh pihak yang lemah serta pihak yang lebih kuat melakukan penyalahgunaan melalui pemaksaan isi kontrak yang memberi profit yang tak memiliki keseimbangan.

Berkaitan dengan hal KUHPerdara tak adanya Pasal yang mengatur, oleh sebab itu bisa dipakai selaku pembatalan perjanjian. Disalahgunakannya keadaan bisa didefinisikan selaku sebuah wujud kecacatan kehendak (*wilsgebreke*) pada perihal tersebut disalahgunakannya keadaan diberi makna jikalau pada sebuah kondisi khusus, individu semestinya memahami serta bisa melakukan pencegahan adanya perjanjian jika dikarenakan terdapat pihak lainnya

---

<sup>28</sup> Sharon Clarins, ‘*Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan di Indonesia*’, Dharmasiswa, Vol. 1, 2020, hlm.98.

<sup>29</sup> Fani Martiawan, *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak*, Jurnal Yuridika, Volume 30, No. 2, Surabaya, 2015, Hlm 236.

yang keadaannya tak berpengalaman, tak dapat memiliki pemikiran yang panjang, ataupun sebab kondisi darurat alhasil pihak lainnya itu tergerak hatinya guna melaksanakan sebuah tindakan hukum.<sup>30</sup>

## 2. Sejarah *Misbruik Van Omstandigheden*

Doktrin disalahgunakannya keadaan telah lama diterima dalam negara *common law*. Doktrin tersebut diketahui sebagai doktrin *equity* pada *Lloyds Bank Ltd v Bundy* (1975) QB, hakim Lord Denning MR melakukan percobaan memperlihatkan jika disalahgunakannya keadaan bukan doktrin yang betul-betul berdiri sendiri. Doktrin tersebut sesungguhnya menjadi perluasan atas *power of equity* untuk pengadilan guna melakukan intervensi sebuah perjanjian yang didalamnya ada sebuah penyalahgunaan posisi yang tak memiliki keseimbangan diantara para pihak. Berlandaskan atas Robert Upex, doktrin penyalahgunaan tersebut ialah perluasan doktrin *equity* yang diketahui sebagai *equitable fraud*.

Menyalahgunakan sistem *common law* adalah sebuah konsep hukum yang mengacu pada pembatalan perjanjian yang disusun dengan adanya tekanan yang tak pantas, namun berbeda dengan paksaan (*duress*). Menyalahgunakan keadaan berlangsung disaat seseorang pada suatu perjanjian diberikan pengaruh oleh faktor-faktor yang menghambat kemampuannya guna membuat keputusan dengan cara yang bebas dan independen dalam kondisi ini, ia tidak dapat melakukan penilaian yang objektif karena adanya pengaruh atau tekanan dari pihak

---

<sup>30</sup> Etty Mulyati, ‘Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit’, *Pandecta*, Vol. 15, No. 2, 2020, hlm. 43.

lain. Penekanan semacam itu seringkali terjadi ketika salah seorang pihak berkedudukan khusus, seperti halnya posisi dominan ataupun kepercayaan fidusia.<sup>31</sup>

Menurut Van Dunne, ada kemungkinan penyalahgunaan keadaan berlangsung dikarenakan terdapatnya keunggulan ekonomi atau faktor psikologis. Pihak yang memiliki posisi khusus dalam situasi tersebut memanfaatkan keuntungan dengan tidak adil dari pihak lain yang lebih lemah. Tindakan ini dilaksanakan tanpa paksaan ataupun penipuan. Pada konteks ini, adanya tidak keseimbangan dalam hubungan dan tahapan berlangsungnya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan bukan berdasarkan pada kesalahan dalam kausa hukum kontrak yang tidak sah, tetapi lebih berfokus pada cacat kehendak atau ketidakseimbangan keadaan.<sup>32</sup>

Perjanjian yang memuat penyalahgunaan keadaan senantiasa berlaku mengikat bagi semua pihak yang terlibat, serta sekadar mampu dilakukan pembatalan berdasarkan tuntutan dari pihak yang merasa dibuat rugi akibat dari penyalahgunaannya keadaan tersebut. Oleh karena itu, pada perihal tersebut perbedaan signifikan pada kategorisasi cacat kehendak ialah bahwa pihak yang menyalahgunakan keadaan tak berhak untuk menggunakan kesempatan guna melarikan diri melalui

---

<sup>31</sup> Xavier Nugraha, dkk, ‘*Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*’, *Galuh Justisia*, Vol/ 8, No. 1, 2020, hlm. 79.

<sup>32</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama))*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 227.

perjanjian jika dikemudian hari perjanjian itu ternyata tak memberi keuntungan bagi mereka.

Doktrin ini, yang memiliki asal dari *common law*, mulai diterima dalam Belanda dan ada bukti eksistensinya pada tetapan-tetapan pengadilan. Evolusi perspektif pengadilan dalam Belanda yang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan bisa diamati melalui perkara *Bank Central Werkgever Risico v Ujiting en Smith* (Bovag Arrest II), HR 11 Januari 1957, NJ 1959, yang selanjutnya diikuti oleh adanya Bovag Arrest III, HR 26 Februari 1960, NJ 1963, 373.

Pada buku ke tiga Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) Belanda dijelaskan 4 persyaratan guna terdapatnya penyalahgunaan keadaan diantaranya dibawah ini:

1. Kondisi-kondisi khusus, seperti halnya situasi darurat, ketergantungan, kelalaian, gangguan mental, dan kurang pengalaman.
2. Keterbukaan informasi, menunjukkan jika salah seorang pihak mengetahui ataupun seharusnya mengerti jika pihak lainnya berada pada situasi istimewa yang mempengaruhi keputusan mereka untuk menyetujui suatu perjanjian.
3. Penyalahgunaan, terjadi ketika salah seorang pihak melakukan perjanjian walaupun mengetahui jika semestinya mereka tak melakukan.



4. Hubungan sebab-akibat, penting untuk mencatat bahwa tanpa penyalahgunaan tersebut, perjanjian tidak akan terjadi atau tidak akan ditutup.

Perihal ini menjadi awal mula diterimanya penyalahgunaan keadaan selaku penyebab dibatalkannya perjanjian pada hukum perjanjian di Belanda. Pembatalan atas penyalahgunaan keadaan tersebut mampu dilaksanakan baik guna semuanya maupun beberapa perjanjian.<sup>33</sup> Menyalahgunakan keadaan diberi anggapan selaku elemen yang menghambat ataupun mengganggu kebebasan kehendak pada saat menetapkan kesepakatan antar para pihak.<sup>34</sup>

### 3. Perkembangan *Misbruik Van Omstandigheden*

Sebelum ditetapkan mengenai penyalahgunaan keadaan dimasukkan ke alam (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) NBW (Pasal 3:44 NBW), telah ada diskusi yang cukup lama dan luas di kalangan para ilmuwan hukum, terutama terkait terhadap pemutusan perkara oleh para hakim. Penyertaan ditetapkan menyalahgunakan keadaan kedalam NBW memiliki dasar pertimbangan hukum yang beragam dengan bermacam-macam tetapan hakim.<sup>35</sup> Ternyata pertimbangan-pertimbangan hakim tidak berlandaskan atas bagian dari alasan pembatalan perjanjian yang dikenal sebagai cacat kehendak klasik

---

<sup>33</sup> Hasanudin, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian”, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>, dikunjungi pada 3 Maret 2023 pukul 11:21 WIB

<sup>34</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 178

<sup>35</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Jakarta, 2018, hlm. 42.

(sebagaimana dimuat pada Pasal 1321 KUHPerdara). Sebaliknya, perdebatan berkaitan dengan implementasi Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat terkait persyaratan sah perjanjian, dan apakah sesuai untuk mengkategorikan menyalahgunakan keadaan sebagai salah satu "*causa*" yang tak diizinkan untuk sebuah perjanjian.

*Nieuw Burgerlijk Wetboek* (N.B.W) telah menambahkan penyebab baru guna membatalkan perjanjian, yang dimuat pada Buku 3 Pasal 44 ayat (1), yaitu mengancam (*bedreiging*), menipu (*bedrog*), serta menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).<sup>36</sup> Menyalahgunakan keadaan tak hanya terkait terhadap isi perjanjian itu sendiri, dikarenakan isi perjanjian itu sendiri memiliki kemungkinan sah dan tak melanggar hukum. Namun, penyalahgunaan keadaan terjadi karena ada faktor eksternal yang berlangsung disaat perjanjian dibuat, yang menyebabkan kerugian di salah seorang pihak. Perihal tersebutlah yang menjadi inti dari menyalahgunakan keadaan yang dilarang dalam hukum.

Penyalahgunaan keadaan berlangsung ketika individu dipengaruhi oleh kondisi khusus (*bijzondere omstandigheden*) guna melaksanakan aksi tindakan hukum, serta pihak lain melakukan penyalahgunaan situasi tersebut. Meskipun KUHPerdara belum memuat dengan cara khusus terkait penyalahgunaan kondisi, akan tetapi aturan mengenai perihal tersebut bisa ditemukan pada yurisprudensi selaku bagian dari wujud cacat kehendak. Prof. Z. Asikin

---

<sup>36</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 100.

Kusumah Atmadja memberi pernyataan jika penyalahgunaan keadaan ialah aspek yang memberikan pembatasan ataupun menghambat pembentukan kehendak bebas yang diperlukan untuk mencapai persetujuan diantara kedua belah pihak, sesuai dengan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara terkait persyaratan sah sebuah perjanjian.

Pada perkembangan yang ada di Belanda, hukum perjanjian mengakui menyalahgunakannya keadaan (*misbruik van de omstandigheden*) selaku faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian yang dibuat pada situasi seperti itu, baik secara keseluruhan ataupun beberapa dari perjanjian tersebut.<sup>37</sup> Mungkin saja berlangsung jika sebuah perjanjian khusus di saat pembuatannya memiliki kecacatan didalam kehendak, namun tak bisa dikategorikan sebagai cacat kehendak yang umum kita ketahui, seperti yang terkait dengan menyesatkan, memaksa, serta menipu.

Guna dikategorikan selaku menyalahgunakan keadaan, salah seorang pihak wajib memiliki kelebihan atau keunggulan dibandingkan pihak lain, yang bisa berwujud kelebihan psikologis, ekonomis, atau fisik. Pada konteks keunggulan ekonomis, pihak yang lebih lemah disaat kondisi tergantung terhadap pihak yang lebih kuat. Sebagai akibatnya, untuk mencapai tujuan atau prestasi khusus yang diharapkannya, pihak yang lebih lemah wajib menerima perjanjian

---

<sup>37</sup> Muhammad Dimas Judianto, Muhammad Fajri Mekka Putra, “*Perbandingan Konsep Misbruik Van Omstandigheden dan Undue Influence dalam Kaitannya dengan Pembentukan Klausula Baku untuk Kredit Perbankan*”, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 6, No. 3, 2022, hlm. 10390.

serta klausula yang membuat rugi diri sendiri, yang diterima dengan paksa.

Ketidakseimbangan prestasi yang sangatlah dominan dalam suatu perjanjian tak secara otomatis menyebabkan perjanjian itu berubah bertolakbelakang terhadap tata krama atau kesusilaan (*onzedelijk*). Namun, perjanjian itu dapat berubah tidak sah berdasarkan keadaan yang menyertai terjadinya perjanjian tersebut, yaitu penyalahgunaan keadaan.<sup>38</sup> Intinya, tidaklah dimaksudkan untuk melakukan pengambilan keuntungan dari kondisi individu lainnya yang disalahkan, namun terdapatnya penyalahgunaan keadaan alhasil pihak diberi dengan kondisi yang tak memiliki kebebasan. Maka dari itu, permasalahannya bukanlah terkait dengan kausa ataupun penyebab yang terlarang, melainkan berkaitan dengan cacat pada kehendak.

Pada saat menyalahgunakan keadaan, tak ada ancaman seperti yang terdapat pada cacat kehendak paksaan (*duress, bedrog*). Kekuatan yang dipakai di sini bukan kekuatan persuasi, tetapi kekuatan fisik atau tekanan. Terdapat elemen yang tak "patut" di mana salah seorang pihak memanfaatkan posisi yang lebih kuat guna mempengaruhi, memberikan arahan, membujuk, ataupun memerintahkan pihak yang lebih lemah guna menyusun kontrak. Melalui kata lalainnyain, penyusunan kontrak terjadi tanpa terdapatnya keputusan, kehendak bebas, ataupun posisi

---

<sup>38</sup> Muhammad Dimas Judianto, Muhammad Fajri Mekka Putra, "Perbandingan Konsep Misbruik Van Omstandigheden dan Undue Influence dalam Kaitannya dengan Pembentukan Klausula Baku untuk Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 6, No. 3, 2022, hlm. 10390.

yang independen, melainkan berdasarkan pengaruh dari pihak yang lebih dominan.<sup>39</sup>

Implementasi ajaran menyalahgunakan keadaan pada praktik peradilan dalam Indonesia bisa diamati lewat 2 putusan kasasi, yaitu Putusan MA RI No. 1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984 yang berkaitan dengan Pembatalan Perikatan, serta Putusan Mahkamah Agung RI No. 3431 K/Pdt/1985 tanggal 04 Maret 1987 yang berkaitan dengan Kasus Dana Pensiun. Pada proses persidangan tingkatan pertama, banding, dan kasasi, hakim merealisasikan gugatan dari pihak penggugat yang berdasar bahwa perjanjian tersebut bertolak belakang terhadap kepatutan serta keadilan. Berlandaskan atas H.P Panggabean, dasar yang dipakai oleh hakim itu menjadi inti ataupun pokok dari doktrin menyalahgunakan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden* ataupun *Undue Influence*) yang dilakukan pengadopsian melalui sistem hukum *common law*.<sup>40</sup>

#### **4. Terjadinya *Misbruik Van Omstandigheden***

Penyalahgunaan keadaan berlangsung pada saat satu pihak mengerti ataupun semestinya menyadari jika pihak lainnya sebab situasi tertentu seperti keadaan darurat, kecanduan, pemikiran singkat, ketergantungan, penyakit, atau kurang pengalaman, tidak mampu untuk menilai atau mencegah tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak

---

<sup>39</sup> Agus Yudha Hernoko, Ghansam Anand, ‘*The application of circumstance abuse doctrine (Misbruik Van Omstandigheden) on judicial practice in Indonesia*’, *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, Volume 7 No 1, 2017, hlm. 4.

<sup>40</sup> Dwi Fidayanti, ‘*Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah*’, *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Volume 9 Nomor 2, 2018. Hlm. 101.

yang mengerti ataupun sebaiknya melakukan pencegahan. Penyalahgunaan dapat terjadi sebab kelebihan ekonomis dengan beberapa syarat dasar:<sup>41</sup>

- a. Suatu pihak wajib memiliki keunggulan ekonomis terhadap yang lainnya;
- b. Pihak lainnya terpaksa melakukan perjanjian ataupun kontrak.

Sedangkan terhadap penyalahgunaan dikarenakan keunggulan kejiwaan bisa berlangsung jika:<sup>42</sup>

- a. Salah seorang pihak melakukan penyalahgunaan keuntungan relatif ketika adanya hubungan kepercayaan yang istimewa, seperti halnya diantara orangtua serta anak, suami dan istri, dokter serta pasien.
- b. Salah seorang pihak melakukan penyalahgunaan kondisi jiwa yang istimewa yang dimiliki pihak lawan, yang mampu diakibatkan oleh gangguan jiwa, usia lanjut, rendahnya pengalaman, kecerobohan, kurang wawasan, serta keadaan kesehatan yang tak baik. Melalui keadaan kejiwaan yang seperti itu, pihak yang dibuat rugi ada didalam kondisi yang amat mudah diberi pengaruh.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Jenis dan Tipe Penelitian**

Riset yang dilaksanakan oleh periset masuk kedalam jenis serta kategori riset hukum yuridis normatif. Riset hukum yuridis normatif ialah jenis riset hukum yang dilaksanakan melalui pengkajian norma-norma

---

<sup>41</sup> Utiyafina Mardhati Hazhin, Heru Saputra Lumban Gaol, ‘*Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Asuransi melalui Telemarketing*’, *Jurnal Kertha Patrika*, Volume 41 No 2, 2019, hlm. 39.

<sup>42</sup> *Ibid.*

hukum lewat bahan kepustakaan.<sup>43</sup> Norma hukum yang dilakukan pengkajian dalam riset ini yakni tetapan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden*. Adapun pendekatan yang dipakai periset dalam riset ini yakni pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, serta pendekatan konseptual.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dipakai guna melakukan analisa Undang-Undang yang memiliki keterkaitan terhadap *misbruik van omstandigheden*. Pendekatan kasus (*case approach*) pada riset ini digunakan untuk menganalisis tetapan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr. Sedangkan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) digunakan untuk mempelajari doktrin terkait *Misbruik Van Omstandigheden*.

### 1.6.2 Sumber Bahan Hukum

Pada riset ini, sumber bahan hukum mencakup atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier. Bahan hukum primer merujuk pada dokumen-dokumen hukum yang mempunyai sifat otoritatif dan mengikat. Sedangkan, bahan hukum sekunder memuat penjelasan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan mencakup seluruh publikasi yang berkaitan dengan hukum selain dokumen-dokumen resmi.<sup>44</sup> Pada riset ini, bahan hukum tersier ialah bahan yang bukan menjadi sumber hukum, tetapi memiliki fungsi selaku penjelas

---

<sup>43</sup>Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ctk. Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 14.

<sup>44</sup>*Ibid*, hlm. 96.

atau referensi atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang dipakai termasuk KUHPPerdata serta Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr. Sementara itu, bahan hukum sekunder yang dipakai mencakup atas buku, jurnal, skripsi, serta artikel yang memiliki keterkaitan terhadap isu hukum penyalahgunaan keadaan dan pembatalan akta jual beli. Bahan hukum tersier yang dipakai mencakup atas KBBI dan kamus hukum.

### **1.6.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum pada riset ini dilakukan menggunakan metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan ialah analisa informasi tertulis yang berkaitan dengan hukum atas bermacam-macam sumber yang dilakukan publikasi dengan luas.<sup>45</sup> Pada riset ini peraturan perundang-undangan yaitu KUHPPerdata serta literatur yang memiliki keterkaitan terhadap isu hukum penyalahgunaan keadaan dan terkait pembatalan akta jual beli akan dikumpulkan dan kemudian dianalisis lebih lanjut.

### **1.6.4 Metode Analisis Bahan Hukum**

Pada riset ini, bahan hukum yang sudah diperoleh hendak dilakukan Analisa memakai metode analisa kualitatif. Metode analisis kualitatif adalah metode analisis yang melibatkan proses pengelompokan dan pemilihan terhadap data yang telah dikumpulkan. Pada riset ini, bahan hukum primer yang terdiri dari KUHPPerdata dan Putusan

---

<sup>45</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakdi, Bandung, 2004, hlm. 82.



Pengadilan Negeri Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr akan dilakukan analisa dengan wujud narasi untuk setelah itu diambil kesimpulan untuk memberi jawaban atas rumusan permasalahan dalam riset penelitian.

#### **1.6.5 Lokasi Penelitian**

Sebagai bahan penunjang dalam penyusunan penelitian ini, penulis melakukan penelitian ini di Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Jawa Timur dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Perpustakaan yang dikunjungi memiliki bahan-bahan hukum yang memiliki korelasi terhadap topik riset terkait dengan hukum positif penyalahgunaan keadaan dan pembatalan akta jual beli. Di sisi lain, lokasi penelitian ataupun tempat dilakukannya riset juga penulis lakukan melalui penelusuran menggunakan media internet.

#### **1.6.6 Waktu Penelitian**

Waktu riset dilaksanakan dengan jangka waktu 2 (dua) bulan diawali dari bulan Januari 2023 hingga Februari 2023 dengan tahapan persiapan yakni riset terkait judul hingga pengajuan judul, kemudian dilanjutkan tahap pencarian dan pengumpulan data sekunder, permohonan surat ke instansi yang dituju, pencarian serta pengumpulan data primer, bimbingan riset dan terakhir pengerjaan.

#### **1.6.5 Sistematika Penulisan**

Melalui sistematika penulisan ini, penulis menjabarkan gambaran secara garis besar penulisan penelitian hukum untuk memudahkan pembaca memahaminya, adapun kerangka penulisan

dalam sistematika proposal skripsi ini digolongkan atas 4 (empat) bab yang masing-masingnya mencakup dari sub bab. Adapun penelitian ini disusun menggunakan sistematika yakni dibawah ini :

Bab pertama ialah bab yang berisikan terkait Pendahuluan. Dalam bab ini penulis memaparkan terkait latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dilaksanakannya riset, manfaat penulisan, kajian pustaka, dan metodologi penelitian. Kajian pustaka pada bab ini menjelaskan penjelasan dari konsep serta teori yang berkaitan dengan objek riset yang memiliki sumber atas pendapat tokoh dan literatur yang memiliki keterkaitan terhadap penelitian skripsi. Penjelasan teori dan peninjauan umum ini dibagi menjadi beberapa subbab yaitu diantaranya terkait peninjauan Umum terkait perjanjian, tinjauan umum terkait akta jual beli, dan peninjauan umum terkait *Misbruik Van Omstandigheden*.

Bab kedua, berisikan pembahasan rumusan masalah yang pertama yakni mengenai ketidaktahuan penjual dalam tanda tangan akta pengikatan jual beli dapat diduga sebagai *Misbruik Van Omstandigheden*. Bab kedua tersebut digolongkan dalam dua sub bab. Pada sub bab pertama melakukan pembahasan terkait kasus posisi tetapan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr yang berisikan kronologi putusan yang berlangsung diantara pihak Penggugat dengan beberapa pihak Tergugat pada sub bab kedua membahas mengenai *Misbruik Van Omstandigheden* pada kasus perdata pada tetapan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

Bab ketiga berisikan pembahasan rumusan masalah kedua yaitu dasar pertimbangan hakim pada tetapan PN Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta jual beli akibat *Misbruik Van Omstandigheden* dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan metode Analisa melalui pengelompokan serta pemilihan terhadap data yang didapatkan atau disebut metode analisis kualitatif.

Bab keempat ialah bab penutup yang memuat kesimpulan serta saran. Dalam bab ini periset memaparkan terkait kesimpulan yang berisi ringkasan hasil riset dan saran terkait usulan kepada pihak-pihak terkait yang memiliki kewenangan dan berkaitan dengan penelitian penulis.