

BAB III
PEMBATALAN PERJANJIAN SEBAGAI AKIBAT ADANYA
PENYALAHGUNAAN KEADAAN

A. Tolak ukur terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam pembatalan perjanjian

Hukum perjanjian dalam perkembangannya di Negeri Belanda menerima penyalahgunaan keadaan sebagai unsure yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian daripadanya.¹⁷⁴ Ada kemungkinan terjadi, bahwa suatu perjanjian tertentu pada waktu pembentukannya mengandung cacat dalam kehendak, tetapi tidak dapat digolongkan dalam cacat dalam kehendak seperti yang biasa kita kenal, katakanlah yang tradisional atau klasik, seperti dalam hal kesesatan, paksaan dan penipuan.¹⁷⁵

Lembaga hukum (*rechtsfiguur*) penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *Undue influence*) merupakan bentuk cacat kehendak yang baru

¹⁷⁴ J. Satrio, Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian, Buku 1, Citra Aditya bakti, Bandung, hlm 316.

¹⁷⁵ Hofmann LC, *Het Nederlandsch verbintenissen recht*, Jilid 1, *De Algemene Leer Der Bernintnissen*, J.B . Wolters Groningen Batavia, hlm 196, dikutip dari, J. Satrio, Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian, Buku 1, Citra Aditya bakti, Bandung, hlm 316.

dalam sistem hukum kontrak hukum Belanda.¹⁷⁶ Hukum kontrak Belanda mengadopsi lembaga penyalahgunaan keadaan ini dari hukum Inggris.¹⁷⁷

Dalam perjanjian terdapat tiga periode atau fase. Periode atau fase dalam kontrak dapat dibagi tiga periode yakni : Pertama, Periode prakontrak (pre contractual period); Kedua, periode pelaksanaan kontrak (contractual performance period); dan Ketiga, periode pascakontrak (post contractual period).¹⁷⁸

1. Periode prakontrak

Periode pra kontrak adalah dimana para pihak masih melangsungkan kegiatan tawar – menawar atau proses negosiasi untuk memasukan kehendak kepentinganya dalam klausul perjanjian. Menurut Ridwan Khairandy, pra kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi dalam negosiasi dan penyusunan kontrak.¹⁷⁹ Pada periode ini para pihak belum berbicara kata sepakat, para pihak masih berencana untuk memasukan kehendaknya dalam sebuah klausul perjanjian.

Negosiasi merupakan proses permulaan sebagai usaha untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Saat negosiasi inilah pihak yang satu melakukan penawaran kepada pihak yang lain.¹⁸⁰

¹⁷⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum kontrak Indonesia Dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama), Op.Cit, hlm 226.

¹⁷⁷ J.M. Van Dunne, "Penyalahgunaan keadan", *Materi kursus Hukum Perikatan bagian III, terjemhan Sudikno Mertokusumo, Kejasama Dewan kerjasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia*, Semarang 22 Agustus, hlm 381. dikutip dari Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan* (Bagian pertama), Cetakan kedua, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 227.

¹⁷⁸ Ridwan kahirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan (bagian pertama)*, Op.Cit, hlm 70.

¹⁷⁹ Ridwan khairandy, *Iktikad baik dalam kebebasan berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, hlm 38.

¹⁸⁰ *Ibid*

2. Periode pelaksanaan kontrak

Pada periode ini para pihak telah menentukan kehendak masing – masing yang akan dituangkan dalam perjanjian, pada periode ini para pihak juga telah menyepakati kehendak yang dibuat oleh para pihak dalam perjanjian.

Periode pelaksanaan kontrak ini dimulai sejak para pihak mencapai kesepakatan, dan berakhir seurung dengan berakhirnya kontrak¹⁸¹ Pada periode pelaksana kontrak para pihak telah mempunyai hak dan kewajibanya dalam memenuhi isi perjanjian yang sudah disepakati, Sepakat sebarnya intinya adalah suatu penawaran yang diakseptir (diterima / disambut) oleh lawan janjinya.¹⁸² Tanpa kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya.¹⁸³

3. Periode Pascakontrak

Berakhirnya kontrak merupakan selesainya atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang suatu hal. Pihak kreditur adalah pihak yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual beli, utang

¹⁸¹ Ridwan Khairandy, *Hukum kontrak Indonesia Dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama), Op.Cit, hlm 72.

¹⁸² J. Satrio, *Op.Cit*, hukum perikatan hlm 165.

¹⁸³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 46

– piutang, sewa menyewa, dan lain-lain.¹⁸⁴ Pada periode pascakontrak, perjanjian sudah dianggap selesai atau berakhir. Para pihak dalam perjanjian sudah memenuhi prestasi atas perjanjian yang dibuatnya.

Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian terjadi pada fase prakontrak, dalam fase ini para pihak masih melangsungkan negosiasi atau tawar menawar. Dalam proses tawar menawar sering ditemukan pihak yang tidak seimbang atau berat sebelah bagi salah satu pihak. Kontrak yang demikian sering kali diibaratkan dengan pertarungan antara ‘*David vs Goliath*’, dimana berhadapan dua kekuatan yang tidak seimbang, antara pihak yang mempunyai *bargaining position* kuat (baik karena penguasaan modal/dana, teknologi maupun skill-yang diposisikan sebagai goliath) dengan pihak yang lemah *bargaining position*-nya (yang diposisikan sebagai David)¹⁸⁵.

Prof. Mr.J.M van Dunne dan Prof . Mr. Gr van den Burght dalam sebuah diklat kursus hukum perikatan bagian III berpendapat bahwa¹⁸⁶,

“Pada Penyalahgunaan keadaan, tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya persetujuan satu pihak tanpa cacad”

¹⁸⁴ Dr. H. Salim HS, *Perbandingan hukum perdata comparative Civil Law*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 265.

¹⁸⁵ Agus Yudha Hermoko, *Op.Cit.* hlm 2

¹⁸⁶ Van Dunne, *Diklat Kuruu Hukum perikatan*, yang diterjemahkan Prof. Dr. Sudikno mertokusumo SH, Yogyakarta, hlm 9, dikutip dari, HP. Pangabea, *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik Van Omstandigheden) Sebagai alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, edisi III, penerbit liberty, Yogyakarta, hlm.50.

Selanjutnya Van Dunne mengajukan pendapatnya bahwa tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan bertentangan dengan kebiasaan yang baik. Penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya kontrak. Bahwa suatu perjanjian terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu tidak mempunyai pengaruh atas dibolehkannya tidaknya sebab perjanjian itu.¹⁸⁷

Penyalahgunaan keadaan itu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak : menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak diperbolehkan tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas.¹⁸⁸

Penyalahgunaan keadaan ini timbul pada fase pra kontrak atau dimana para pihak belum melangsungkan kata sepakat. Penyalahgunaan keadaan yang timbul pada fase prakontrak ini terjadi jika pada saat proses tawar – menawar yang tidak seimbang, dimana salah satu pihak yang akan melakukan perjanjian mempunyai kelebihan khusus baik dari segi ekonomis maupun segi kejiwaan.

Pihak yang memiliki kedudukan khusus itu mengambil keuntungan secara tidak pantas dari pihak yang lainnya yang lebih lemah. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan atau penipuan. Disini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar

¹⁸⁷ HP. Pangabeen, Penyalahgunaan Keadaan (misbruik Van Omstandigheden) Sebagai alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia), edisi III, penerbit liberty, Yogyakarta, hlm.50.

¹⁸⁸ *Ibid*

pembenarannya pada doktrin kausa hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak.¹⁸⁹

Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian di pengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (judgement) yang bebas dari pihak lainya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang indepen.¹⁹⁰Pihak satu mempengaruhi pihak lainya dikarenakan salah satu pihak mempunyai posisi tawar menawar yang kuat di bandingkan pihak lainya, sehingga pihak yang mempunyai posisi tawar menawar yang lemah tidak dapat mengambil keputusan yang bebas.

Tolak ukur “penyalahgunaan keadaan” merupakan tolak ukur yang telah diambil alih dari *Niuw Nederlands Burgelijk*(NNBW), yaitu KUH Perdata Belanda yang baru. Pasal 44 (3.2.10) dari NNBW memakai *misbruik van omstandigheden* (*abuse of circumstances*) disamping *bedreiging* (threat) dan *bedrog* (fraud), sebagai tolak ukur untuk menentukan apakah suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dapat dibatalkan (*verbietigbaar*).¹⁹¹

¹⁸⁹ R. Setiawan, “Menurunya Supremasi Azas Kebebasan berkontrak”, Newsletter No. 5/IV/ Desember 1993, dikutip dari Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama),FH UII Press, hlm.228.

¹⁹⁰ Chaterine Tay Swee Kiann dan Tang see Chim, *Contract Law* (Singapore Times book), dikutip dari, Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama),FH UII Press, hlm.227.

¹⁹¹ P.P.C. Haanappel & Ejan Mackaay, *Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek*. Deventer – Boston, Kluwer Law and Taxtion Publishers, 1990, hlm 25-26, dikutip dari Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*,Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 125.

Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut :¹⁹²

9. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*)

Keadaan istimewa tersebut seperti keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.

10. Suatu hal yang nyata (*Kenbaarheid*)

Diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa bergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.

11. Penyalahgunaan (*misbruik*)

Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.

12. Hubungan kausal (*causal verband*)

Adalah penting bahwa tanpa menggunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup.

Menurut Pasal 44 NNBW, seorang dianggap melakukan *misbruik van omstandigheden* apabila ia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain telah melakukan suatu perbuatan hukum tertentu karena orang itu berada dalam keadaan – keadaan yang khusus, seperti berada dalam keadaan sangat membutuhkan, berada dalam keadaan ketergantungan, dalam keadaan kecerobohan, memiliki kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman, dan ia telah

¹⁹² H.P.Pangabeau, *Op.cit*, hlm 47-48

menganjurkan dilakukanya perbuatan hukum itu oleh orang lain itu, meskipun hal yang diketahui atau hal yang seharusnya diketahui itu seharusnya mencegah ia untuk menganjurkan orang lain itu berbuat yang demikian itu.¹⁹³

Empat Syarat yang di kemukakan oleh Niewenhuin tersebut menurut penulis dapat menjadi indikator atau tolak ukur dalam penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden*.

Selain itu, Setiawan juga membuat indicator yang dapat dipergunakan sebagai langkah awal bagi upaya untuk menilai apakah suatu kasus merupakan penyalahgunaan keadaan atau tidak, yaitu :¹⁹⁴

1. Adanya syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau bertentangan dengan kepatutan atau perikemanusiaan
2. Tampak bahwa debitur dalam posisi yang lemah
3. Nilai atau hasil perjanjian itu sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Selain itu , tidak sebangnya posisi tawar dan juga menjadi salah satu tolak ukur dalam penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden*.

¹⁹³ P.P.C. Haanappel & Ejan Mackaay, *Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek*. Deventer – Boston, Kluwer Law and Taxtion Publishers, 1990, hlm 25-26, dikutip dari Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 125.

¹⁹⁴ Setiawan, *Op.Cit*, hlm. 86.

1. Tidak seimbang nya posisi tawar

Pemahaman makna azas keseimbangan, secara umum memberi makna azas keseimbangan sebagai keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak. Oleh karena itu, dalam hal terjadi ketidakseimbangan posisi yang menimbulkan gangguan terhadap isi kontrak diperlukan intervensi oleh pemerintah.

Pada proses prakontrak, para pihak saling bertukar kepentingan untuk membuat suatu perjanjian yang sering disebut dengan tawar – menawar atau negosiasi. Tidak seimbang nya kedudukan posisi tawar – menawar antar pihak dalam perjanjian tersebut membuat salah satu pihak yang mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari pihak lain nya dan dapat menyalahgunakan keadaan pada saat terbentuk nya perjanjian. Pihak yang lemah terpaksa mengikuti cara atau jalan pikiran pihak yang kuat. Pengertian tidak seimbang nya posisi tawar tersebut tidak hanya pada segi keunggulan ekonomis saja tetapi juga pada segi kejiwaan

Bentuk ciri- ciri kedudukan posisi tawar para pihak tidak seimbang, yaitu :

1. Perjanjian yang klausul nya sudah ditentukan oleh satu pihak
2. Pihak yang lemah tergantung pada pihak yang kuat.
3. Pihak yang kuat mempunyai keunggulan ekonomi atau psikologis.

Ad.1. Perjanjian yang klausul nya sudah ditentukan satu pihak

Pada proses prakontrak, para pihak melangsungkan kegiatan tawar – menawar atau negosiasi pada pihak lain untuk menentukan isi perjanjian yang nantinya akan disepakati bersama oleh para pihak. Dalam hukum perjanjian dikenal asas kebebasan

berkontrak, dimana para pihak bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian yang akan di disepakati.

Buku III menganut sistem terbuka, artinya hukum (i.c. Buku III BW) memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Apa yang diatur dalam Buku III BW hanya sekedar mengatur dan melengkapi (regelend recht- aanvullendrecht). Berbeda dengan pengaturan buku II BW yang menganut sistem tertutup atau bersifat memaksa (dwigen recht), dimana para pihak dilarang menimpangi aturan – aturan yang ada di dalam Buku II BW tersebut.¹⁹⁵ Dengan demikian penerapan asas kebebasan berkontrak ini para pihak mempunyai pilihan bebas dalam mengadakan suatu perjanjian.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :¹⁹⁶

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).

¹⁹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.* Hlm. 94.

¹⁹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm 47.

Kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai keadilan jika para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika bargaining power tidak seimbang maka suatu kontrak dapat menjurus atau menjadi *unconscionable* dalam konsep *Common Law*. Z. Asikin Kusumah Atmadja, Hakim Agung yang menjadi Ketua Majelis dalam mengadili perkara Jaminan Buku Pensiun dan perjanjian utang piutang.¹⁹⁷ Pejanjian piutang antara Ny. Boesono dan R. Boesono sebagai pemohon kasasi melawan Sri Setianingsih sebagai termohon kasasi pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 Maret 1987 No. 3431 K/ Pdt/1985) memberikan catatan terhadap putusan tersebut dengan mengemukakan antara lain:¹⁹⁸

“ ...hasil yang patut dan adil tergantung dari kedudukan yang seimbang antara para pihak (*gelijkwaardigheid van partijen*).”

Meskipun dalam para pihak mempunyai posisi tawar yang sama atau seimbang, sangat sukar jika diterapkan dalam pelaksanaan perjanjian, karena sering menimbulkan keadan yang tidak patut atau adil.

Dasar keseimbangan dan keserasian dalam perjanjian tersurat di dalam pasal 1320 B.W , hanya apabila dalam keadaan in concerto ada keseimbangan dan keserasian maka tercapailah kesepakatan / konsensus yang sah antara para pihak.

¹⁹⁷ Sutan Remy, Op.Cit

¹⁹⁸ Lihat Retnowulan Sutantio. *Perjanjian Hutang Piutang Dari Sudut Pengadilan*. Varia Peradilan, Tahun V No.55 April 1990 hlm. 108-109, dikutip dari, Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Istitut Bankir Indoensia, hlm 185.

Kalau syarat ini tidak dipenuhi, maka pasal 1339 B.W tidak berlaku mutlak (kebebasan untuk mengambil putusan tidak ada bagi salah satu pihak).¹⁹⁹

Dalam penerapannya apakah kebebasan berkontrak tersebut bisa diterapkan dalam sebuah perjanjian. Tidak selalu dalam sebuah perjanjian para pihak mempunyai posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, pasti ada pihak yang lebih unggul dari pihak lain sehingga menimbulkan asas kebebasan berkontrak tersebut tidak dapat diterapkan. Menurut **Konrad Zweigert** dan **Hein Kotz**²⁰⁰, kebebasan berkontrak yang sebenarnya akan eksis jika para pihak di dalam kontrak memiliki keseimbangan secara ekonomi dan sosial. Akibat dari posisi tawar yang tidak seimbang tersebut pihak yang mempunyai posisi tawar lebih kuat mempunyai peluang untuk mendikte atau menuntun pihak yang mempunyai posisi lemah. Sekarang kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas.²⁰¹ Pembatasan kebebasan berkontrak tersebut setidaknya – tidaknya dipengaruhi oleh dua faktor, yakni

,²⁰²

¹⁹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit.

²⁰⁰ A.G. Guest, Konrad Zweigert & Hein Kotz, dikutip dari, Agus Yudha Hernoko, *Hukum perjanjian, Asas proposionalitas dalam kontrak kompersil*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta. Hlm. 96.

²⁰¹ M Yahya Harahap, "Dua sisi putusan Hakim tidak adil bagi yang kalah dan adil bagi yang menang", *Varia Peradilan*, Tahun VIII no. 95 (Agustus 1993), hlm. 107, dikutip dari, Ridwan khairandy, *Iktikad baik dalam kebebasan berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, hlm 2.

²⁰² R. Setiawan, *Masalah Hukum Acara perdata*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm 179, dikutip dari, Ridwan khairandy, *Iktikad baik dalam kebebasan berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, hlm 2.

1. Semakin berpegaruhnya ajaran iktikad baik dimana iktikad baik tidak hanya ada pada pelaksanaan kontrak, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya kontak
2. Makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van Omstandigheden* atau *Undue Influence*)

Ad. 2. Pihak yang lemah tergantung pada pihak yang kuat

Pihak yang memiliki posisi tawar yang kuat tentu akan mempunyai peranan besar dalam mengendalikan perjanjian tersebut, karena pihak yang kuat tersebut mengetahui bahwa pihak yang lemah tidak bisa lepas bergantung pada pihak yang mempunyai posisi tawar yang lemah.

Bargainin poweryang tidak seimbang terjadi bila pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, hingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat – syarat kontrak yang diajukan kepadanya. Syarat lain adalah kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak terebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan – aturan yang adil.²⁰³

²⁰³ Samuel v. Newbold (1960).A.C , hlm. 461, dikutip dari, Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Istitut Bankir Indoensia, hlm 185.

Ad. 3. Pihak yang kuat mempunyai keunggulan ekonomi dan psikologis.

A. Keunggulan ekonomi

Faktor terpenting dari terjadinya keunggulan ekonomi ini adalah karena adanya *in equality of bargaining power* yang tidak dapat dihindari oleh para pihak yang lemah dan pihak lain yang ekonominya lebih kuat berusaha menyalahgunakan dan dengan demikian memaksakan isi tertentu dari perjanjian yang akan memberikan keuntungan yang tidak seimbang, dari hal ini maka dapat dirumuskan adanya dua unsure bagi terjadinya penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu :²⁰⁴

- a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomi terhadap pihak yang lain
- b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Untuk menguji kondisi terjadinya penyalahgunaan keadaan ini Van Dunne membuat parameter berupa pertanyaan sebagai hipotesis, yaitu :²⁰⁵

- a. Apakah pihak yang satu mempunyai keunggulan ekonomi terhadap pihak yang lain
- b. Apakah kebutuhan mendesak untuk mengadakan kontrak dengan pihak yang ekonomisnya lebih kuasa mengingat akan pasaran ekonomi dan posisi pasaran pihak lawan
- c. Apakah kontrak yang telah dibuat atau syarat yang telah disetujui tidak seimbang dalam menguntungkan pihak yang ekonomisnya lebih kuasa dan dengan demikian akan berat sebelah.

²⁰⁴ Sutan Remi, Op.Cit, hlm 18.

²⁰⁵ *Ibid*

- d. Apakah keadaan berat sebelah dapat dibenarkan oleh keadaan istimewa pada pihak yang ekonominya lebih kuasa.

Apabila jawapan dari ketiga pertanyaan yang pertama adalah Ya, dan Tidak untuk pertanyaan yang terakhir, maka dapat diperkirakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan, dan kontra yang telah dibuat atau syarat – syarat didalamnya sebagian atau seluruhnya dapat dibatalkan.

Keunggulan ekonomi menjadi faktor terjadinya ketidak keseimbangan dalam posisi tawar para pihak. Seseorang yang mempunyai keunggulan ekonomi pasti dianggap dibutuhkan oleh pihak yang lemah. Seperti contoh : A sedang membutuhkan uang untuk keperluan operasi orang tuanya, A memutuskan untuk berhutang kepada B mengingat A sangat butuh uang tersebut, kemudian B meminjamkan uang kepada A dengan syarat yang sudah ditentukan oleh B, misalnya bunga pengembalian atau denda keterlambatan jika A sebagai debitur telat membayar. Pihak B disini adalah pihak yang mempunyai keunggulan ekonomi yang kuat, sehingga ia mempunyai peluang untuk dapat mengatur isi dari perjanjian tersebut

Apabila dilihat dari sisi kepentingan para pihak, maka perjanjian yang demikian itu dari sisi kreditor akan diuntungkan secara ekonomi karena posisinya yang lebih kuat. Sebaliknya dari sisi debitor karena ia berada pada posisi yang lemah maka ia akan dirugikan karena ia telah dihadapkan pada bentuk dan isi perjanjian yang sebenarnya tidak ia kehendaki, tetapi terpaksa disetujui karena sudah tidak ada

pilihan lagi baginya untuk mengemukakan suatu alternatif terutama apabila format perjanjian telah dibakukan oleh kreditor.²⁰⁶

Titik pangkal yang menjadikannya suatu perjanjian tidak seimbang adalah karena pengaruh faktor ekonomi (*misbruik ban economisch iverwicht*) , maka sedemikian lemahnya posisi debitor. Padahal kehendak bebas para pihak dalam menentukan isi perjanjian merupakan hal terpenting sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.²⁰⁷ Z. Asikin Kusumah Atmadja menyatakan bahwa, bagaimana menciptakan adanya titik taut yang merupakan dasar bagi hakim untuk, menilai secara adil apakah suatu keadaan dapat ditafsirkan sebagai kekuasaan ekonomi yang disalahgunakan.²⁰⁸

Konsep baru mengenai “penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)” atau “penyahgunaan keadaa ekonomi” yang menurut Z. Asikin Kusumah Atmadja adalah untuk mencangkup keadaan yang tidak dapat dimaksudkan dalam iktikad baik, patut, dan adil atau betentangan dengan ketertiban umum sebagai pengertian klasik, akan memperkarya tolak ukur bagi hukum Inodensia dalam menentukan ada atau tidak adanya *bargaining power* yang seimbang dalam suatu perjanjian.

²⁰⁶Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama),FH UII Press, hlm.234.

²⁰⁷ Ibid, Ridwan khairandy, hlm 234

²⁰⁸ Setiawan, Aneka masalah Hukum dan hukum acara Perdata, Alumni, Bandung, hlm 191, Dikutip dari Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan* (bagian pertama),FH UII Press, hlm.234.

Faktor – faktor yang dapat memberikan indikasi tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi :²⁰⁹

1. Adanya syarat – syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*Onredelijke contractsvoorwaarden* atau *unfair contrac-terms*);
2. Napak atau ternyata pihak debitor berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*)
3. Apabila terdapat keadaan di mana bagi debitor tidak ada pilihan – pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *aquod* dengan syarat-syarat yang memberatkan ;
4. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

B. Keunggulan psikologi atau kejiwaan

Merupakan kondisi dimana terjadi pemanfaatan keadaan atau kondisi ketergantungan kerjiwaan seseorang oleh orang lain untuk mendapatkan persetujuan atas suatu perbatan hukum yang akan menimbulkan kerugian baginya.

Tidak seimbangnya posisi tawar juga dapat terjadi jika ada pihak yang mempunyai keunggulan psikologis dan Ekonomi. Keunggulan Psikologis disini dapat berupa mental atau pengetahuan. jika pihak yang kuat meperdayai pihak yang lemah dalam perjanjian karena keunggulan psikologis, maka pihak yang kuat tersebut dianggap telah melakukan penyalahgunaan keadaan terhadap pihak yang lemah, sebagai contoh pada putusan Pengadilan Tinggi Medan dengan no Perkara No. 65 /PDT/2011/PT-MDN jo. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam

²⁰⁹ Setiawam, Ibid

No.11/PDT.G/2008/PN.LP, dalam putusan tersebut membahas kasus dengan duduk perkara sebagai berikut, Penggugat atau pembanding memberikan kuasa kepada pihak tergugat 1 / terbanding 1 untuk mewakili kepentingan penggugat / pembanding pada tanggal 10 Mei 1999, namun pada tanggal 25 juli 2001 penggugat / pembanding telah mencabut surat kuasa tersebut karena pihak tergugat 1 / terbanding 1 menunjukkan iktikad tidak baik karena tergugat 1 / tebanding 1 tidak membela kepentingan penggugat / pembanding, karena ketidaktahuan penggugat / pembanding maka pihak tergugat 1 / terbanding 1 tetap meneruskan isi surat kuasa tersebut, unsure penyalahgunaan disini terdapat pada ketidaktauan penggugat / pembanding, sehingga hal tersebut dimanfaatkan oleh penerima kuasa yaitu tergugat 1/ pembanding 1, hakim Pengadilan Tinggi Medan memutuskan hal tersebut termasuk penyalahgunaan keadaan, karena satu pihak memakai kepintaranya dan pengalamanya dalam berkontrak sehingga hal tersebut merugikan pihak yang lemah. Pada contoh putusan tersebut pihak yang lemah dapat disalahgunakan hak nya oleh pihak yang kuat karena pengetahuanya di bidang hukum perjanjian.

Van Dunne juga membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut :²¹⁰

- e) Persyaratan – persyaratan untuk penyalahgunaan keadaan ekonomis:
5. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain
 6. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

²¹⁰ H.P. pangaberan , *Op.Cit*, hlm 44.

f) Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:

5. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pedeta jemaat.
6. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

Selanjutnya Van Dunne mengembangkan penerapan ajaran penyalahgunaan sebagai berikut :²¹¹

1. Berlakunya iktikad baik secara terbatas

Para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan memperhitungkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dengan memerhatikan (memperhitngkan) kepentingan lawan, maka seharusnya pihak lawan itu (karena azas iktikad baik) menghindari penggunaan hak yang timbul dari perjanjian itu.

2. Penjelasan Normatif dari perbuatan Hukum

Sering terjadi isi kontrak yang tidak disusun secara teliti, sehingga hak-hak dan kewajiban para pihak tidak begitu jelas.

Hakim dalam peristiwa semacam ini dapat membatasi diri pada penjelasan bahasa urni yang terlihat pada isi kontrak tetapi dapat juga memberi penafsiran yang layak dan berkaitan dengan keadaan-keadaan terjadinya kontraki.

²¹¹ H.P. pangaberan, *Ibid*, hlm75.

Hubungan penjelasan normatif ini dengan penyalahgunaan keadaan, diuraikan sebagai berikut, berdasarkan penafsiran normatif, dapat diambil kesimpulan bahwa “kerugian” tidaklah termasuk dalam kontrak, akan tetapi penafsiran itu tidak selalu dapat diterapkan karena kerugian pada penyalahgunaan keadaan tidak seharusnya meruakan kerugian dalam arti objektif.

3. Pembatasan berlakunya persyaratan standar.

Dalam peristiwa kontrak yang terjadi atas penyalahgunaan keunggulan ekonomi sering dituangkan dalam persyaratan standart, hakim cenderung tidak melihat pada problematik persyaratan standart yang sesungguhnya, namun lebih pada terjadinya penyalahgunaan keunggulan ekonomi yang dilakukan oleh salah satu pihak.

4. Penyalahgunaan hak

Pelaksanaan hak kontraktual tidak dapat dilaksanakan dengan mengorbankan segala sesuatu, artinya harus diperhatikan pula kepentingan-kepentingan pihak ketiga. Hak egendo misalnya, betapapun merupakan hak yang terkuat dab terpenuh namun pemakainya tidak dapat dengan merugikan kepentingan pihak lain yang berhubungan baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan objek hak tersebut.

Beberapa Putusan yang mengindikasikan adanya penyalahgunaan keadaan dapat kita telusuri dari beberapa putusan Pengadilan sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Medan dengan no Perkara No. 65 /PDT/2011/PT-MDN jo. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.11/PDT.G/2008/PN.LP

Pada putusan tersebut hakim mengadili perkara Aja Sakila sebagai penggugat / pemebanding melawan Tengku Khairul Amar sebagai Tergugat I / Terbanding I, Tonny Wijaya sebagai Tergugat II / Terbanding II dan Pemerintah RI CQ. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat CQ. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatra Utara CQ. Kepala Kantor Pertaahan Kabupaten Deli Serdang sebagai Tergugat III / Terbanding III.

Perkara ini bermula ketika Penggugat yaitu Aja Sakila yang mempunyai tanah yang merupakan bagian hak waris Penggugat / Pemebanding 1 berasal dari pembagian waris dari Datoek Hasan Bin Datoek Moenai. Hal ini dibuktikan dengan bukti sertifikat Hak milik yang dimiliki penggugat yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 176 tahun 2001 seluas 19.018 m²;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 177 tahun 2001 seluas 19.018m²;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 330 tahun 2001seluas 4.012m².

Yang semuanya terletak di Desa Kelambir kecamatan hamparan Perak, kabupaten Deli , Serdang yang dimana sertifikat tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan II / Pemebanding I dan II secara melawan Hukum.

Selanjutnya Tergugat III atau Terbanding III yang mempunya wewenang menerbitkan sertifikat – sertifikat tersebut juga telah melakukan perbuatan melawan

hukum karena telah menyerahkan sertifikat tersebut kepada tergugat I dan II / terbanding I dan II yang seharusnya sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat / Pemanding.

Pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai surat kuasa tanggal 10 Mei 1999 dimana Penggugat / Pemanding memberikan kuasa kepada Tergugat I / Terbanding I untuk mewakili kepentingannya dan atas nama Penggugat / Pemanding selaku pemberi kuasa melakukan perbuatan – perbuatan dalam hal –hal sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tersebut, namun Pada tanggal 25 Juli 2001 Penggugat atau Pemanding telah mencabut surat kuasa tersebut karena Tergugat I / Pemanding I menunjukkan Iktikad tidak baik hal ini dibuktikan tergugat I / terbanding I yang seharusnya membela kepentingan pemberi kuasa yaitu Penggugat / pemanding melaikan membela kepentingan para Tergugat / Terbanding.

Dalam hal ini hakim menilai adanya penyimpangan dalam pembuatan surat kuasa tersebut dengan menggunakan dua teori yaitu :

1. Terori keseimbangan (Equality Theory)

Yang dimaksud dalam teori keseimbangan adalah keseharusan pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus dalam keadaan seimbang, tidak ada satu pihak yang terdesak ataupun terpaksa melakukan perikatan.

2. Teori Penyalahgunaan keadaan (Misbruik van omstanding heiden)

Bahwa pada pokoknya salah satu pihak memakai kepintaranya atau pengalamanya dalam berkontrak yang jelas –jelas merugikan pihak yang

lemah, tidak berpengalaman meupun kekurangan pengetahuan tentang hal-hal yang diperjanjikan.

Selanjutnya hakim juga menemukan kewenangan – kewenangan yang terdapat dalam surat kuasa tersebut yang sangat merugikan pemberi kuasa yaitu Penggugat atau pbanding hal tersebut dikarenakan tidak seimbanganya hak-hak yang akan diterima oleh pihak Penggugat atau Pemanding tidak sesuai dengan keadilan dan kepatutan. Hakim juga menemukan fakta bahwa pada umumnya keturunan / ahli waris Datoek Moenai yang kurang lebih berjumlah 250 orang mempunyai berlatar belakang pendidikan dan ekonomi yang lemah termasuk diantaranya pihak penggugat / pbanding.

Pada tanggal 10 Mei 1999 Penggugat memberikan kuasa kepada tergugat dan pada hari itu juga penggugat dibuatkan surat pernyataan dari penggugat atau pbanding bahwa tanah tersebut akan diganti rugi sebesar Rp. 3.000,- per meter persegi dan hanya akan dijual dan dialihkan kepada Hunardjo Angkasa atau orang lainnya yang ditunjuknya, padahal tanah – tanah milik penggugat / pbanding tersebut yang akan diurus dan diselesaikan masih dalam persengketaan dengan pihak lain yaitu PTPN II Tanjung Morawa, Hakim menganggap hal tersebut tidak wajar dan tidak logis dimana tanah yang dimiliki penggugat / pbanding masih dalam persengketaan tetapi harga tanah tersebut sudah ditentukan untuk waktu yang belum pasti, dan hingga saat ini jual beli tanah tersebut masih belum ada atau belum terjadi jual beli, hal tersebut dianggap tidak wajar karena harga tanah tersebut sudah

ditentukan pada tahun 1999 dan belum pasti kapan diadakannya jual beli tersebut sehingga sangat merugikan Pengugat / pemebanding.

Iktikad buruk tersebut nampak lebih jelas lagi bahwa setelah pengurusan lahan dan telah terbitnya sertifikat –sertifikat atas nama Pengugat / pemebanding , dan Tegugat I dan Tergugat II sudah mengetahui pencabutan surat kuasa oleh pihak pemberi kuasa atau Pengugat , pihak tergugat I dan II / Temebanding I dan II tidak berupaya menyelesaikan pencabutan surat kuasa tersebut atau berupaya memenuhi pembayaran yang di janjikan.

Atas dasar guggatan Pengugat / Pemebanding tersebut kemudian Pengadilan Tinggi Medan memutuskan menerima gugatan Pengugat / pemebanding dalam kompensasi maupun rekonpensasi, dan sekaligus dalam kompensasi Pengadilan Tinggi Medan juga membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Parkam tanggal 3 Desember 2008 No. 11/ Pdt. G/2008/PN-LP yang dimohonkan banding tersebut. Pengadilan Tinggi Medan dalam pertimbangannya juga menilai adanya penyimpangan pembuatan surat kuasa tersebut yang bertentangan dengan teori keseimbangan dalam berkontrak (Equality Theory) dan Teori Penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstanding heiden), selanjutnya hakim juga memberikan indikator atau tolak ukur bahwa dalam berkontrak para pihak harus dalam keadaan seimbang dalam arti tidak terdesak maupun terpaksa. Hakim juga memberikan tolak ukur bahwa ada pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan, dimana satu pihak memakai kepintarannya atau pengalamannya dalam berkontrak yang jelas-jelas merugikan pihak yang lemah, tidak berpengalaman maupun tidak berpengalaman tentang hal – hal yang di perjanjikan.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 1979 k/ PDT/ 2010 Jo. Pengadilan Tinggi Semarang dengan no Perkara No. 293 /PDT/2009/PT SMG jo. Putusan Pengadilan Negeri Magelang No.27/PDT.G/2008/PN.MGL

Pada putusan tersebut hakim mengadili perkara Wasiddalam hal ini memberi kuasa kepada M. Hassan Latief S.H selaku Advokat atau Kuasa hukum sebagai Pemohon Kasasi /Terbanding / Penggugat melawan Herman Santoso sebagai Termohon Kasasi /Pembanding / Tergugat. Dan Pemerintah Kota Magelang CQ Walikota Magelang sebagai Temohon kasasi / Tergugat II / Turut Terbanding.

Perkara ini bermula ketika Pemohon kasasi / Terbanding / Penggugat mempunyai tanah seluas 3030 m² yang terletak di kawasan GOR Samapta , Kelurahan Kramat Selatan, Kecamatan Magelang Utara , Kota Magelang yang akan di beli oleh Tergugat I (Herman santoso) pada sekitar Desember 2005 dengan maksud untuk dimiliki secara pribadi yang nantinya akan digunakan sebagai tambak udang dana akan dipekerjakan warga sekitar GOR Samapta dan merayu Penggugat dengan janji akan dijadikan kordinatornya akan tetapi Penggugat menolak ajakan Tergugat dengan alasan tidak ada niat untuk menjual tanah tersebut. Namun ternyata Tergugat I (Herman santoso) membuat cara lain untuk mendapatkan tanah tersebut dengan cara membujuk dan memperlak anak Penggugat yaitu Agus Heri Widagdo dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Agus Heri di beri pinjaman atau utang hingga mencapai kurang lebih sebesar Rp. 20.000.000,00. Setelah anak Penggugat terjerat utang kepada

Tergugat (Herman Santoso) kemudian Tergugat mendatangi Pengugat dan mengancam Pengugat jika tidak mau menjual tanah miliknya tersebut maka anak Pengugat yang bernama Agus Heri Widagdo akan dituntut karena mempunyai utang yang sengaja dipinjamkan oleh pihak Tergugat. Mengetahui hal tersebut Pengugat mengutus anak perempuannya yang bernama Dian Putaningsih dan mantunya yang bernama Hari Untoro untuk menemui Tergugat I (Herman santoso) untuk mencegah memberikan pinjaman atau utang kepada anak Pengugat tersebut dan berjanji akan mengembalikan utang tersebut jika sudah mempunyai uang. Namun ternyata Tergugat I (Herman Santoso) tetap memberikan pinjaman kepada anak Pengugat meskipun sudah dilarang , bahkan pinjaman tersebut membengkak hingga Rp. 40.000.000,00. Sehingga hal tersebut membuat pihak Tergugat I untuk kembali mengancam Pengugat untuk menjual tanah tersebut.

Selanjutnya setelah mengetahui anak Pengugat dililit utang sebesar Rp. 40.000.000,00, maka dengan terpaksa Pengugat melepaskan tanah tersebut untuk dibeli kepada Tergugat I (Herman Santoso) yang kemudian Tergugat I memberikan Uang sebesar Rp. 5.000.000,00 sebagai pembayaran awal dari tanah milih pengugat, sedangkan kekurangannya akan diberikan secara bertahap. Mengingat tanah tersebut dahulu pernah ditukar guling oleh Tegugat II (Pemerintah kota magelang cqWalikota Magelang) pada saat pembangunan GOR Samapta pada saat awal pembangunan GOR, maka tanah tersebut perlu diadakan pengukuran ulang dan ternyata hasil dari tanah Pengugat seluas 2700m² maka

disepakati tanah tersebut akan dibayar Tergugat I kepada Pengugat sebesar $2700 \times 40.000 / m^2 = Rp. 108.000.000$ (pada saat itu Pengugat tidak tahu jika telah ditipu oleh Tegugat I yang dimana hasil pengukuran ulang tanag Pengugat yang sebenarnya adala seluas 3030 m²). Bahwa setelah kesepakatan tersebut terjadi, pembayaran yang dilakukan Tegugat I selalu diulur-ulur sehingga Pengugat merasa dipermainkan oleh Tegugat I dan sempat Pengugat akan membatalkan kesepakatan jual beli tersebut sebanyak 2 kali, namun pihak Tegugat I beranggapan jika di batalkan ia akan dirugikan dan kembali mengancam Pengugat untuk mengajukan tuntutan hukum kepada Pengugat dan Agus Heri Widagdo (anak Pengugat) dan akhirnya Pengugat kembali terpaksa menyepakati dan menerima hasil sisa pembayaran yang baru dilunasi sekitar menjelang lebaran November 2006. Selanjutnya Pengugat mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijual dengan harga yang lebih tinggi dengan luas 3030 m² bukan 2700m² kepada Tergugat II setelah menerima undangan sosialisasi rencana pemngebangan GOR Samapta yang dilakukan oleh Tegugat II sehingga Pengugat merasa ditipu dan sangat dirugikan. Tindakan yang dilakukan Tegugat II juga dianggap melawan hukum karena bedasarkan PERPRES No 36 Tahun 2005 Bab II pasal 4 ayat 3 tanah yang akan ditetapkan sebagai kawasan pembangunan bagi kepentingan umum tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan Gubernur / Bupati / Walikota dan oleh itu tanah tersebut yidak dapa dibalik nama atas nama Tegugat I (Herman Santoso).

Atas dasar Permohonan Kasasi selanjutnya Mahkamah Agung memustikan perkara tersebut dengan amar , Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon kasasi : Wasid Tersebut; membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 293/Pdt/2009/PT.SMG, tanggal 9 November 2009 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 27/Pdt.G/2008/PN.Mgl, tanggal 1 Juni 2009 dan mengadili dalam provisi, menolak gugatan provisi Pengugat, dalam eksepsi menolak eksepsi para Tergugat, dan dalam *kompensi* (pokok perkara) Mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian ; Menyatakan Tergugat I kompensi telah melakukan penyalahgunaan keadaan / kesempatan untuk membeli tanah SHM No. 1719 atas nama Pengugat Wasid; menghukum Tergugat I kompensi untuk menyerakan / membayar kepada Penguggt uang sejumlah Rp. 669.195.000,00 (enam ratus enam puluh sembilan juta seratus sembilan puluh lima ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus ; menolak guggatan Pengugat Kompensi untuk selebihnya., selanjutnya dalam *Rekompensi*, menolak gugatan rekompensi yang diajukan oleh Pengugat rekompensi / Tergugat I kompensi; menghukum Termohon Kasasi / Tergugat 1 untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah)

Dalam putusan tersebut hakim tidak memberikan indikator atau tolak ukur penyalahgunaan keadaan, akan tetapi menurut penulis dalam duduk perkara tersebut telah terjadi penyalahgunaan keadaan dengan tolak ukur sebagai berikut :

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*)

Keadaan istimewa tersebut seperti keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.

Hal ini terjadi pada pihak Pengugat dimana pihak pengugat dalam posisi ketergantungan karena anak Pengugat mempunyai utang kepada pihak Tergugat I (Herman Santoso) sehingga pihak Pengugat terpaksa mengikuti kemauan Tergugat I (Herman Santoso).

2. Suatu hal yang nyata (*Kenbaarheid*)

Diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.

Hal tersebut terjadi pada pihak Tergugat I (Herman Santoso) yang seharusnya mengetahui bahwa pihak Pengugat dalam keadaan tidak bebas untuk mengadakan suatu kesepakatan dikarenakan Anak Pengugat mempunyai hutang terhadap Tergugat I (herman santoso) dan diancam akan mengajukan tuntutan hukum jika Pengugat tidak menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (Herman Santosa).

3. Penyalahgunaan (*misbruik*)

Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.

Pihak yang seharusnya mengetahui untuk tidak melakukan dan melaksanakan perjanjian tersebut adalah pihak Tergugat I (herman santoso) dikarenakan

cara memperdaya atau meperalat anak dari Pengugat untuk mepermudah atau melancarkan tujuan membeli tanah milik Pengugat.

4. Hubungan kausal (*causal verband*)

Adalah penting bahwa tanpa menggunakan keadaan itu maka perjanjian tidak akan ditutup.

Penyalahgunaan tersebut terjadi karena pihak Tergugat I (herman santoso) memperdaya anak Pengugat untuk mempermudah jual beli tanah milih Pengugat.

Selain syarat tersebut diatas , tidak seimbangya posisi tawar juga menjadi salah satu tolak ukur dalam penyalahgunaan keadaan. Tidak seimbangya posisi tawar tersebut terjadi karena pihak Tergugat I (herman santoso) menyalahgunakan keadaan dengan cara memperdaya anak Pengugat untuk mempermudah urusan jual beli tanah milik Pengugat, hal ini membuat Pengugat tidak dapat memberikan penilaian terhadap kesepakatan yang dibuat kedua belah pihak.