

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN HUKUM
KONTRAK DI INDONESIA**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

Masruri Ade Saputra

No. Mahasiswa : 15410493

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN HUKUM
KONTRAK DI INDONESIA**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

Masruri Ade Saputra

No. Mahasiswa : 15410493

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN
HUKUM**

KONTRAK DI INDONESIA

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran pada tanggal 09 November 2020



Yogyakarta, 09 Oktober 2020
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Muntoha, Dr. Drs., S.H., M.Ag.



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN
HUKUM**

KONTRAK DI INDONESIA

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 09 November 2020 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 09 November 2020

Tim Penguji

1. Ketua : Muntoha, Dr. Drs., S.H., M.Ag.
2. Anggota : Jamaludin Ghafur, S.H., M.H.
3. Anggota : Saifudin, Dr., S.H., M.Hum.

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.
NIK. 904100102

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Ilmu itu bukan yang dihafal tetapi yang memberi manfaat.” (Imam Syafi’i)

“Orang yang hebat adalah orang yang memiliki kemampuan menyembunyikan kesusahan, sehingga orang lain mengira bahwa ia selalu senang. “

(Imam Syafi’i)

“Sebaik baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia.”



Karya ini Kupersembahkan untuk:

Dengan Rahmat Allah yang Maha Pengasih
Lagi Maha Penyayang

Kedua Orangtua Tercinta yang tiada henti
selalu mendoakan, memberikan dukungan,
dan kasih sayangnya kepadaku.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Masruri Ade Saputra
2. Tempat Lahir : Sinar Banten
3. Tanggal Lahir : 14 Mei 1997
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Alamat Trakhir : Jl. Mentri Supeno No.19 Yogyakarta
6. Alamat Asal : Vila Indah Permai Blok I5 No.5 RT13
RW36, Bekasi Utara.
7. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Tahmid
Pekerjaan : Wirausaha
 - b. Nama Ibu : Kartini
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SDN Harapan Baru II Bekasi Utara
 - b. SMP : SMP Mutiara 17 Agustus
 - c. SMA : SMA Korpri Bekasi
9. Hobby : Traveling, Berenang, Baca Buku



Yogyakarta, 01 Oktober 2020

Yang bersangkutan

(Masruri Ade Saputra)

NIM : 15410493

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS
KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIEVRSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : Masruri Ade Saputra

Nomor Mahasiswa : 15410493

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait hak dan kewajiban saya, di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 01 Oktober 2020



MASRURI ADE SAPUTRA

KATA PENGANTAR

Segala puji hanya untuk Allah SWT, Tuhan semesta Alam yang senantiasa memberikan nikmat kepada kita baik itu nikmat Islam dan nikmat Iman serta melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW Sang Pencerah peradapan, Sang Revolusioner Sejati yang membawa ummat-Nya dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah.

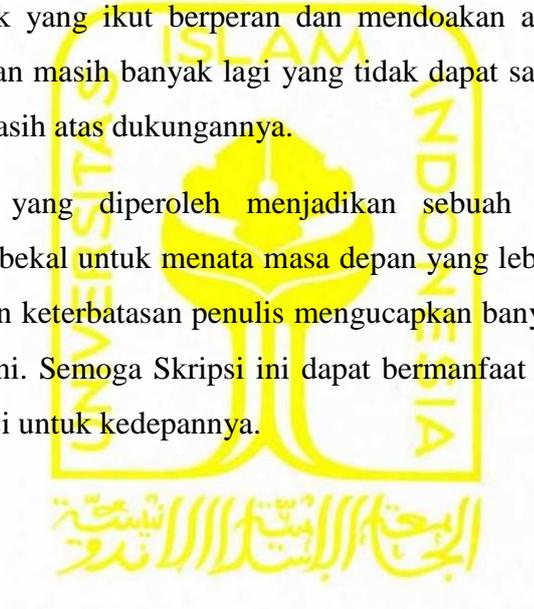
Puji Syukur atas rahmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia”.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulisan Skripsi ini dapat di selesaikan tidak hanya dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak untuk membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah berkenan meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan bimbingan penulisan dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah ikhlas memberikan ilmu-ilmunya selama penulis menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum UII sejak 2015 hingga mendapat gelar Stara 1 Hukum.
5. Bapak dan Ibu karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum, yang senantiasa memberikan informasi kepada mahasiswanya.

6. Kedua orang tua Tahmid dan Kartini yang selalu memberikan dukungan, perhatian serta doa yang tidak henti-hentinya, selalu memberikan semangat;
7. Adik-adik Siti Nurhaliza, Aira Ashari, serta Syadinda Putri Indriana yang selalu memberikan semangat dan seluruh keluarga besar yang memberikan dukungan dan memotivasi penulis untuk menyelesaikannya skripsi ini;
8. Teman-teman Agil, Jeje, Rachmat, Dzata, Irfan, Mutyara, yang selalu memberikan dukungan dan selalu mengingatkan serta membantu meminjamkan laptop dalam menyelesaikan skripsi ini sampai terselesaikannya skripsi ini;
9. Semua pihak yang ikut berperan dan mendoakan agar terselesaikannya skripsi ini dan masih banyak lagi yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu terimakasih atas dukungannya.

Semoga ilmu yang diperoleh menjadikan sebuah kebaikan dan bisa menjadikan sebuah bekal untuk menata masa depan yang lebih baik lagi. Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan banyak terima kasih atas selesainya Skripsi ini. Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadikan referensi untuk kedepannya.



Yogyakarta, 01 Oktober 2020

Masruri Ade Saputra

15410493

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| Cover | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR | iii |
| HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iv |
| CURRICULUM VITAE..... | v |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| ABSTRAK | xi |
| BAB I..... | 1 |
| PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 11 |
| C. Tujuan Penelitian | 12 |
| D. Manfaat Penelitian | 12 |
| E. Kerangka Pemikiran | 13 |
| F. Orisinalitas Penelitian..... | 20 |
| G. Metode Penelitian | 20 |
| H. Sistematika Penulisan | 23 |
| BAB II | 25 |
| TINJAUAN UMUM TENTANG KONTRAK | 25 |
| A. Pengertian Kontrak..... | 25 |
| B. Terjadinya Kata Sepakat dan Kontrak..... | 29 |
| C. Asas-asas Pokok Kontrak | 33 |
| D. Syarat Sahnya Kontrak | 38 |
| E. Cacat Kehendak | 48 |
| F. Akibat Hukum Adanya Cacat Kehendak | 60 |
| G. Cacat Kehendak dalam Hukum Kontrak Islam | 63 |
| BAB III..... | 69 |

| | |
|---|-----------|
| PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM KONTRAK..... | 69 |
| A. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Menentukan adanya Penyalahgunaan Keadaan | 69 |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan | 76 |
| BAB IV | 79 |
| KESIMPULAN..... | 79 |
| A. Kesimpulan | 79 |
| B. Saran..... | 80 |
| Daftar Pustaka..... | 81 |
| LAMPIRAN..... | 84 |

ABSTRAK

Penyalahgunaan keadaan sering terjadi dikalangan masyarakat terutama pada perjanjian pinjam meminjam uang, penentuan bunga yang tinggi oleh si pemberi pinjaman akibat keunggulan posisi tawarnya seakan memberikan kebebasan untuk menentukan keinginan si pemberi pinjaman tersebut. Sudah banyak kasus penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang yang diputuskan oleh pengadilan.

Studi ini mengkaji tentang apa yang menjadi pertimbangan majelis hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang dengan mengkaji putusan yang berkaitan dengan pinjam meminjam, yaitu putusan Pengadilan Negeri Wonogiri No. 04/Pdt.G/2014/PN Wng. Studi ini juga mengkaji lebih lanjut tentang perlindungan yang dapat diberikan oleh hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang. Penelitian termasuk dalam jenis penelitian pustaka dengan sifat penelitian normatif yang menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu melihat perbuatan penyalahgunaan keadaan dari segi hukum.

Hasil kajian ini menyebutkan bahwa, pertimbangan hakim dalam menentukan adanya cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan yaitu hakim melihat adanya posisi yang tidak seimbang dalam perjanjian tersebut dan terdapat kesenjangan antara praktik dan kenyataannya. Hal ini nampak dalam pertimbangan hakim yang melihat adanya keunggulan ekonomis dan psikologis yang dimiliki kreditor yang mengakibatkan posisi tawar yang tidak seimbang antara kedua belah pihak. Ada pula itikad tidak baik yang dilakukan oleh kreditor karena memberi pinjaman uang kepada debitor semata-mata hanya ingin membantu namun pada kenyataannya berbeda memiliki maksud lain. Adapun perlindungan yang dapat diberikan oleh hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian karena penyalahgunaan keadaan menyangkut syarat subjektif dari sahnyanya perjanjian (cacat kehendak) karena berkaitan dengan kehendak para pihak. Namun apabila pihak yang lemah tidak mengajukan pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan, Perlindungan Hukum, Perjanjian Pinjam Meminjam.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebebasan berkontrak seringkali menimbulkan permasalahan ketidakadilan bagi salah satu pihak, menimbulkan ketidak seimbangan antara pihak yang satu dengan pihak satunya. Seringkali posisi tawar (*bargaining position*) yang tidak seimbang menyebabkan pihak dengan posisi tawar yang lebih tinggi mendiktekan kemauannya kepada pihak lawan janjinya. Selain itu juga didalam praktik, seringkali kesepakatan merupakan hasil paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi didalam kesepakatan misalnya mengandung unsur penipuan atau paksaan. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak.¹

Cacat kehendak (*wilsgebreken atau defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasarkan kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontrak.²

Dengan demikian faktor yang menjadikannya cacat kehendak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara tersebut meliputi; kesesatan atau kekhilafan (*dwaning*); paksaan (*dwang* atau *bedreiging*); dan penipuan (*bedrog*).

¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia. Jakarta, tahun 2004, hlm. 217.

² *Ibid*, hlm. 219.

Faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdara tersebut, seiring dengan perkembangan hukum perdata didalam praktik peradilan sebagaimana tercermin dari yurisprudensi dikenal pula bentuk faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), disamping: kesesatan (*dwaling*), ancaman (*bedreiging*), dan tipuan (*bedrog*).³

Penyalahgunaan keadaan bukan hal baru dalam hukum perjanjian. Penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan, Perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.

Pasal 1321 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa kata sepakat yang dihasilkan dari hasil penipuan, paksaan dan kekhilafan/kesesatan bukanlah suatu kesepakatan yang sah dan karenanya hal tersebut dapat dituntut pembatalannya.

Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif. Lebih lanjut van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut :⁴

1. persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
 - a) satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - b) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

³ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, Yogyakarta, Liberty, 1992. hlm. 66.

⁴ *Ibid.* hlm. 51.

2. persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan :
 - a) salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat.
 - b) 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

Perkembangannya yang tertuang didalam NBW dapat dilihat dengan penambahan alasan baru untuk pembatalan suatu perjanjian. Ketentuan tentang alasan-alasan pembatalan perjanjian diatur didalam 2 pasal pada buku 3 dan buku 6 sebagai berikut:

1. Pasal 3 : 44 lid 1 NBW (dapat dibaca : Buku 3 Pasal 44 ayat 1) menyebutkan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan jika terjadi adanya:
 - a) keadaan (*misbruik van omstandigheden*). ancaman (*bedreiging*)
 - b) penipuan (*bedrog*)
 - c) penyalahgunaan
2. Pasal 6 : 228 lid 1 NBW (dapat dibaca : Pasal 228 ayat 1, buku 6) menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang lahir (terjadi) karena pengaruh kesesatan (*dwaling*) dan apabila dia mendapat gambaran sebenarnya , maka perjanjian itu tidak akan dibuat, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.
 - a) Apabila kesesatan itu disebabkan oleh penjelasan yang keliru dari kedua belah pihak, kecuali perjanjian itu dapat diterima dan ditutupi walaupun tanpa adanya penjelasan tersebut.
 - b) Apabila kedua pihak mengetahui atau patut mengetahui adanya kesesatan itu, seharusnya mereka berusaha mendapatkan penjelasan terlebih dahulu.

- c) Apabila kedua pihak yang menutup perjanjian mempunyai pandangan keliru yang menimbulkan kesesatan kecuali dia tidak perlu mengetahui tentang pandangan yang sebenarnya itu bahwa kesesatan itu timbul dari perjanjian yang telah ditutup itu.
3. Pasal 6 : 228 lid 2 NBW : pembatalan itu tidak dapat didasarkan pada suatu kesesatan yang akan ditutupi pada masa yang akan datang, atau yang berhubungan dengan dasar dari perjanjian itu, yang mana keadaan yang keliru itu adalah merupakan tanggung jawab dari yang keliru itu.⁵

Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Henry P. Pangabean, empat syarat atau faktor terjadinya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:⁶

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*): dapat diartikan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
3. Penyalahgunaan (*misbruik*): dapat diartikan bahwa salah satu pihak yang telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
4. Hubungan casual (*casual verband*): adalah suatu sebab penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak terjadi

Ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan tersebut merupakan hal yang relatif baru di Indonesia, sehingga didalam peneraapannya masih

⁵ *Ibid*, hlm. 39-40.

⁶ *Ibid*, hlm. 48.

menimbulkan berbagai permasalahan, karena tentang penyalahgunaan keadaan ini memang belum diatur secara jelas didalam KUHPerdara.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam Posisi tawar yang tidak berimbang dapat menjadikan salah satu pihak dalam keadaan terpaksa saat menutup perjanjian. Perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada. Ada beberapa faktor yang mengakibatkan penyalahgunaan keadaan itu terjadi. Lebih lanjut, J. Satrio mengemukakan beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan, yaitu : ⁷

1. Adanya keadaan ekonomis yang menekan, kesulitan keuangan yang mendesak, atau
2. Adanya hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis pada salah satu pihak, hubungan majikan-buruh, orang tua/wali-anak belum dewasa ataupun
3. Adanya keadaan lain yang tidak menguntungkan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli,
4. Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang), seperti pembebasan majikan dari menanggung resiko dan menggesernya menjadi tanggungan buruh,
5. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak

Sebagai doktrin yang sudah lama berkembang, penerapan penyalahgunaan keadaan sudah banyak ditemukan dalam beberapa putusan pengadilan, khususnya dalam beberapa perkara tentang perjanjian. Penerapan doktrin penyalahgunaan oleh hakim merupakan bentuk

⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian Buku I*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001. hlm. 317-318.

kemajuan pengadilan untuk memberikan rasa keadilan yang penuh bagi masyarakat khususnya masyarakat kecil.

Penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan ini dapat ditemukan dalam beberapa kasus perjanjian di Indonesia salah satunya ialah sebagai berikut;

Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Perkara yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Wonogiri (No. Perkara 04 / Pdt G/2014/PN.Wng) antara Yustinus Soeroso selaku Penggugat dengan H. Soeratno dan Hj. Soelityaningsih selaku Tergugat. Awal mula kasus ini pada 11 Juni 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang telah bersepakat untuk melakukan jual beli tiga bidang tanah milik para tergugat, yaitu 2 bidang tanah dengan sertifikat hak milik atas nama Soeratno dan 1 bidang tanah dengan sertifikat hak milik atas nama Soelityaningsih, yang tertuang dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60, 11 Juni 2012 tentang perjanjian ikatan jual beli.

Pasal 2 akta perjanjian ikatan jual beli tersebut ditentukan harga 3 bidang tanah sebanyak Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) yang kemudian dibayar oleh penggugat secara bertahap selama 2 kali dengan perincian tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka yang telah dibayar pada saat ditandatanganinya akta tersebut. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) akan dibayar paling lambat 11 Juni 2013. Kemudian pada tanggal yang ditentukan yaitu 11 Juni 2013 penggugat menghadap kepada notaris/PPAT yang ditunjuk untuk melunasi pembayaran tahap kedua tersebut namun menurut penggugat para tergugat berkelit dan tidak mau hadir di hadapan notaris/PPAT Arif Budiyanto, sehingga dilakukan panggilan kembali kepada para tergugat sampai dengan tiga kali panggilan, namun tetap menolak tanpa alasan hukum yang sah. Sehingga penggugat melayangkan

gugatan kepada pengadilan setempat yang berwenang atas kasus wanprestasi dalam perjanjian jual dengan tergugat.

Melalui gugatan tersebut, para tergugat membantah tentang perjanjian ikatan jual beli tersebut dengan alasan bahwa sebenarnya yang terjadi adalah tergugat meminjam uang kepada penggugat pada tanggal 11 Juni 2012 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk pokok hutang dan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa/bunga, dalam jangka waktu satu tahun, sehingga ketika jatuh tempo pada 11 Juni 2013 dikembalikan Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Perjanjian ikatan jual beli tersebut adalah perjanjian yang tidak berdiri sendiri namun diawali dengan perjanjian hutang piutang yang kemudian berlaku jika tergugat tidak mau melunasi hutangnya kepada penggugat. Adapun kesepakatan jasa dari hutang piutang sebesar 10% per tahun tersebut memang ada namun telah dilunasi oleh tergugat melalui transfer kepada istri penggugat.

Tentang hutang yang belum dilunasi oleh tergugat kepada penggugat hal ini dikarenakan para tergugat diharuskan menandatangani sebuah akta di hadapan notaris Arif Budiyanto, SH tanpa terlebih dahulu diberi kesempatan kepada tergugat untuk mempelajari isi akta tersebut, sehingga hal ini kemudian memberatkan para tergugat dalam melakukan kesepakatan. Selain itu keterangan saksi menyebutkan kalau pada saat di Notaris 11 Juni 2012 tergugat minta tambahan pinjaman yang semula Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) menjadi Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada penggugat, permintaan tersebut kemudian dikabulkan oleh penggugat dengan syarat perjanjiannya bukan disebut sebagai hutang piutang karena penggugat malu akan disebut sebagai rentenir nantinya. Dengan alasan tersebut, maka dibuatlah akta perjanjian ikatan jual beli 3 bidang tanah para tergugat dengan menitipkan sertipikat ke tiga bidang tanah tersebut pada notaris Arif Budiyanto, SH.

Gugatan tersebut kemudian ditolak seluruhnya oleh majelis hakim dengan berangkat dari uraian fakta-fakta persidangan yang dicantumkan dalam pertimbangan hukumnya, yaitu sesaat setelah penggugat menandatangani perjanjian ikatan jual beli tersebut, penggugat kemudian menyerahkan cek senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada para tergugat, bukan senilai Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian ikatan jual beli. Majelis hakim memandang adanya satu bentuk kesengajaan hubungan hukum antara tergugat dengan penggugat yang secara formal perjanjian tersebut dalam bentuk ikatan jual beli namun dalam pelaksanaannya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat dalam bentuk hutang piutang.

Majelis hakim berpandangan, terdapat cacat kehendak dalam perjanjian ini, yaitu penyalahgunaan keadaan yang disebabkan adanya keunggulan ekonomis pada pihak penggugat, sehingga karena dalam keadaan terdesak maka tergugat menyepakati perjanjian ikatan jual beli, bukan perjanjian hutang piutang. Dengan demikian antara kehendak/maksud dengan pelaksanaan terjadi ketidaksinkronan.

Adanya cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dengan demikian majelis hakim menjatuhkan putusan yaitu menolak seluruh gugatan pengugat.

Kondisi terdesak seorang debitor tidak lagi memikirkan isi perjanjian atau syarat perjanjian yang disampaikan oleh kreditor, melainkan fokus pada tujuannya yaitu keinginannya untuk memiliki uang agar kebutuhan yang terdesak bisa terpenuhi, misal memenuhi kebutuhan primer atau bahkan terkadang untuk menutupi hutang yang lainnya karena desakan dari kreditor yang lain.

Perjanjian yang demikian menjadi jalan kreditor meraup keuntungan yang sebesar-besarnya yaitu dengan meninggikan bunga yang sangat besar dalam waktu yang relatif singkat. Dalam kondisi tersebut, seorang kreditor menggunakan keunggulan ekonominya dalam menentukan bunga sesuai kemauannya sendiri yaitu sebesar 10%, sehingga bunga yang ditentukannya pun sangat besar, bahkan melebihi dari bunga moratour (bunga yang diatur dalam undang-undang), meskipun sebenarnya tidak dilarang penentuan jumlah bunga ini atas dasar kebebasan berkontrak (asas konsensualisme).

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian ini dapat dilihat dari dua unsur, yaitu pertama: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya, kedua: kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.⁸ Dua unsur ini terdapat pada perjanjian pinjam meminjam uang atau utang piutang yang dilakukan oleh kreditor dengan debitornya, yaitu seorang kreditor yang memiliki posisi yang kuat ekonominya memaksakan kehendaknya kepada debiturnya yang berada pada posisi ekonomi lemah, dan kemudian debitor secara terpaksa juga harus mengikutinya. Begitu juga dalam hal keuntungan yang didapat oleh kreditor dalam jumlah besar yang bahkan dalam pandangan akal sehat sangat tidak patut seperti yang terjadi pada kasus putusan di atas.

Penentuan bunga dalam perjanjian memang pada dasarnya tidak dilarang, namun tetap dibatasi oleh aspek moral dengan melihat asas keadilan dan kepatutan seperti yang dijelaskan sebelumnya. Manakala

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 207.

penentuan bunga itu jauh dari kepatutan dan keadilan maka dapat dinyatakan kreditor menyalahgunakan keadaan dalam keunggulan ekonomi yang dimilikinya.

Apabila menetapkan bunga yang tidak wajar bertentangan dengan “Woeker-ordinantie 1938”, yang dimuat dalam staatblaad (Lembaran Negara) tahun 1938 No. 524, yang menetapkan, apabila antara kewajiban-kewajiban bertimbal-balik dari kedua belah pihak dari semula terdapat suatu ketidakseimbangan yang luar biasa, maka si berutang dapat meminta kepada hakim untuk menurunkan bunga yang telah diperjanjikan ataupun untuk membatalkan perjanjiannya.⁹

Perjanjian dengan posisi para pihak yang berimbang akan melahirkan prestasi dan kontra prestasi yang berimbang pula. Akan tetapi tanpa batasan terhadap kebebasan berkontrak, dapat menjadi pengekangan terhadap kebebasan pihak lain yang mempunyai posisi tawar rendah dalam menutup perjanjian. Oleh sebab itu dikarenakan penyalahgunaan keadaan ini dapat merugikan salah satu pihak yang menyebabkan kerugian baik ekonomi maupun yang lainnya sebagaimana kasus di atas. Sebagaimana tujuan hukum dibuat yaitu Hukum bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum harus berlandaskan kepada keadilan, yaitu asas-asas keadilan bagi masyarakat.

Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu doktrin yurisprudensi dalam hukum perdata menjadi menarik untuk dikaji perkembangan zaman yang selalu dinamis sehingga model kontrak juga akan selalu berkembang. Pengadilan sebagai salah satu lembaga penegak hukum perlu lebih jauh mengaplikasikan doktrin ini menuju arah pembangunan hukum yang positif. Hukum sudah seyogyanya mengakomodir segala kepentingan masyarakat untuk menciptakan konstruksi atau bangunan sosial yang adil sesuai cita-cita negara.

⁹ Prof.R. Subekti., *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti. 1985. hlm. 130.

Menurut Satjipto Raharjo, hakim dalam memutuskan perkara perlu menggali nilai-nilai yang ada dalam kehidupan masyarakat, maka akan lebih dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat. Hakim sebagai penegak hukum di pengadilan harus benar-benar memperhatikan dinamika masyarakat. Hakim harus memiliki dan menggunakan hati nurani dalam memutus perkara, sehingga benar-benar bisa memberikan keadilan bagi masyarakat.¹⁰

Studi penelitian ini mengkaji aspek penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang, lebih khusus membahas bagaimana penerapan perlindungan hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan yang dirugikan dalam perjanjian pinjam meminjam uang dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terhadap korban penyalahgunaan keadaan.

Dalam rangka pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak-pihak yang mengalami penyalahgunaan keadaan, maka dalam kesempatan ini penulis akan membahas tentang **Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perkembangan Hukum Kontrak Di Indonesia** yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka masalah dalam penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa dalam pertimbangan Hakim bahwa kasus tersebut mengandung penyalahgunaan keadaan dalam kontrak ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan dalam kontrak?

¹⁰ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016. hlm. 48.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah, untuk :

1. Mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan adanya cacat kehendak, dalam hal ini penyalahgunaan keadaan.
2. Mengetahui perlindungan hukum apa yang dapat dilakukan oleh pengadilan terhadap korban penyalahgunaan keadaan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat, baik secara teoritis maupun praktisi. Adapun manfaat penelitian ini antara lain sebagai berikut;

1. Manfaat Teoris

Diharapkan penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini secara ilmiah dapat untuk mengembangkan kontribusi pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya hukum kontrak yang menyangkut mengenai penyalahgunaan keadaan.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan bisa menjadi masukan dan gambaran bagi para pembuat Undang-undang dan pemerintahan Indonesia dalam menentukan kebijakan maupun regulasi dalam upaya pengembangan hukum nasional yang sejalan dengan perkembangan masyarakat agar tercapainya salah satu tujuan hukum yaitu keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia dalam hal ini menyangkut keadilan dalam melaksanakan kontrak atau perjanjian.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam perkembangannya, hukum didesak untuk lebih dapat menjangkau dinamika kehidupan dalam berbangsa dan bernegara. Demikian juga dalam bidang hukum perdata khususnya terkait dengan perihal hukum kontrak.

Hukum kontrak diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata mengenai perikatan. Perikatan sesuai Pasal 1233 KUHPerdata dapat terjadi baik karena persetujuan, ataupun karena Undang-Undang. Pasal 1234 KUHPerdata menjelaskan bahwa perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, dalam mana pihak yang satu mempunyai kewajiban memenuhi suatu yang menjadi hak pihak lain. Sumber perikatan adalah persetujuan (*overeenskomst*) atau perjanjian dan undang-undang.

Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan bahwa persetujuan atau perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹¹

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat/Doktrin bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup

¹¹ *Ibid.* hlm. 338

perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹²

Perikatan sesuai Pasal 1233 KUHPerdara dapat terjadi baik karena perjanjian, ataupun karena Undang-Undang. Perikatan yang terjadi di Indonesia ataupun berbagai belahan dunia ini mayoritas terjadi karena dibuatnya perjanjian. Perjanjian pada dasarnya dapat dibuat oleh siapa saja, asalkan memenuhi syarat-syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu harus adanya:¹³

1. Sepakat;
2. Cakap;
3. Objek tertentu;
4. Causa yang halal.

Syarat kesatu dan syarat kedua disebut syarat subjektif karena mengenai orang-orang yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat ke tiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁴

Apabila syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan membawa konsekuensi, bahwa perjanjian itu telah membawa akibat terhadap para pihak bahwa terhadap perjanjiannya sejak adanya gugatan atau putusan pengadilan terhadap suatu perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan.

Dapat dibatalkan karena dimintakan pembatalan (cancelling) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum,

¹² Mariam Darus, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung, Bandung, 2005, hlm. 89.

¹³ Prof.R. Subekti, S.H. R. Tjitrosudibio. *Op.cit.* hlm. 339.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 17.

dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.

Apabila syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu dan causa yang halal), maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.¹⁵

Suatu hal yang penting dalam suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat. Kesepakatan ini mengandung unsur kehendak bebas dari para pihak. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian, dan haruslah pernyataan pihak yang satu cocok dengan pihak yang lain. Tidak ada kesepakatan bila pernyataan-pernyataan itu tidak cocok dan tidak saling bertemu.

Selanjutnya, untuk pelaksanaan kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini terlihat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang meenyatakan bahwa:¹⁶

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Persetujuan-persetujuan tersebut itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Prof. R. Subekti, S.H. R. Tjitrosudibio. *Op.cit*, hlm. 342.

itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila ada pihak yang melanggar ketentuan dan persyaratan didalam kontrak dapat dikenakan sanksi seperti juga pelanggaran terhadap undang-undang.¹⁷

Pasal 1338 (1) KUHPerdara secara tegas menetapkan suatu kontrak mempunyai daya kekuatan mengikat sebagai undang-undang, bahkan berlaku sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum yang berlaku dan mengikat bagi para pihak yang menandatangani kontrak tersebut. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menunjukkan bahwa hukum kontrak menganut sistem terbuka, yaitu memberi kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, sepanjang tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Sistem terbuka ini mengandung asas yang membebaskan para pihak untuk membuat jenis perjanjian dan isi perjanjian apa saja, yang dikenal dengan prinsip kebebasan berkontrak.¹⁸

Johanes Gunawan mengemukakan bahwa asas kebebasan berkontrak meliputi lima macam kebebasan yaitu :¹⁹

1. Kebebasan para pihak untuk menutup atau tidak menutup kontrak;
2. Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak;
3. Kebebasan para pihak untuk memmentukan bentuk kontrak;
4. Kebebasan para pihak untuk menentukan isi kontrak;
5. Kebebasan para pihak untuk menentukan cara menutup kontrak.

Asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara memang memberikan kebebasan bagi para pihak

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cintra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 82.

¹⁸ Ricardo Simanjuntak, *Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang Bertantangan Dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Bisnis, Vol. 22, No. 2, 2003, hlm. 56.

¹⁹ Johannes Gunawan, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 22, No. 6, Tahun 2003, hlm. 47.

untuk membuat jenis dan isi kontrak apa saja, namun kebebasan itu bukanlah tanpa batasan sama sekali. Kebebasan berkontrak memang sering menimbulkan ketidakadilan dikarenakan membutuhkan posisi tawar menawar (*bargaining position*) yang berimbang dari para pihak yang menutup sebuah perjanjian. Seringkali posisi tawar yang tidak seimbang menyebabkan pihak dengan posisi tawar yang lebih tinggi mendiktekan kemauannya kepada pihak lawan janjinya.²⁰

Suatu hal perjanjian yang terpenting adalah adanya kata sepakat antara para pihak dalam suatu perjanjian. Kata sepakat ini haruslah mengandung unsur kehendak bebas dari para pihak, dalam arti lain haruslah tanpa paksaan. Kata sepakat berarti terpenuhinya masing-masing kehendak para pihak yang membuat perjanjian, tidak ada kata sepakat bila kehendak atau keinginan para pihak tersebut tidak cocok dan/atau tidak menemukan titik temu.²¹

Selain itu juga didalam praktik, seringkali kesepakatan merupakan hasil paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi didalam kesepakatan misalnya mengandung unsur penipuan atau paksaan. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak.²²

Cacat kehendak (*wilsgebreken atau defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasarkan kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontrak.²³

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1993, hlm. 47.

²¹ Djsadin Saragih. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Surabaya. Hlm. 2.

²² Ridwan Khairandy, *Op.cit.* hlm.217.

²³ *Ibid*, hlm. 219.

Dengan demikian faktor yang menjadikannya cacat kehendak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara tersebut meliputi; kesesatan atau kekhilafan (*dwaning*); paksaan (*dwang* atau *bedreiging*); dan penipuan (*bedrog*).

Faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdara tersebut, seiring dengan perkembangan hukum perdata didalam praktik peradilan sebagaimana tercermin dari yurisprudensi dikenal pula bentuk faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), disamping: kesesatan (*dwaling*), ancaman (*bedreiging*), dan tipuan (*bedrog*).²⁴

Penyalahgunaan keadaan sebagai faktor cacat kehendak ini belum diatur secara jelas dalam KUHPerdara. Penyalahgunaan keadaan ini merupakan doktrin. Doktrin ini sebenarnya merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang diantara para pihak.²⁵

Penyalahgunaan keadaan sebagai doktrin baru di dalam lapangan hukum perdata belum mempunyai pengertian spesifik. Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Henry P. Pangabea, empat syarat atau faktor terjadinya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut: ²⁶

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere amstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*): dapat diartikan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain

²⁴ Henry P. Pangabea, *loc.cit.*

²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...,Op.cit.*, hlm. 227.

²⁶ Henry P. Pangabea, *loc.cit.*

karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.

3. Penyalahgunaan (misbruik): dapat diartikan bahwa salah satu pihak yang telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
4. Hubungan casual (casual verband): adalah suatu sebab penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak terjadi

Penyalahgunaan keadaan ini berkembang melalui doktrin dan yurisprudensi, penyalahgunaan ini memiliki dua unsur yang harus dipenuhi yaitu adanya kerugian yang diderita oleh salah satu pihak, dan adanya penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.

Hukum bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum harus berlandaskan kepada keadilan, yaitu asas-asas keadilan bagi masyarakat. Menurut Subekti mengatakan bahwa, “Tujuan hukum itu mengabdikan pada tujuan Negara yang dalam pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya”. Menurut Van Apeldoorn mengatakan bahwa, “Mengatur pergaulan hidup manusia secara damai hukum menghendaki perdamaian”.²⁷

Oleh sebab itu peraturan perundang-undangan yang sudah tidak relevan lagi harus segera direvisi dan diperbaharui agar sejalan dengan perkembangan masyarakat, serta dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pada masa kini.

Menurut Gustav Radbruch (1879-1949), seorang ahli hukum Jerman mengatakan, Hukum adalah kehendak untuk bersikap adil (*Recht ist wille zur Gerechtigkeit*). Hukum positif ada untuk mempromosikan nilai-nilai moral, khususnya keadilan. Lainnya menurut teori etis, hukum semata-mata bertujuan untuk keadilan. Isi hukum ditentukan oleh

²⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1998, hlm. 42.

keyakinan kita yang etis tentang adil dan tidak. Oleh karena itu hukum bertujuan merealisasikan atau mewujudkan keadilan.²⁸

Salah satu tujuan hukum yaitu untuk memberikan manfaat bagi masyarakat, oleh karena itu hukum harus dinamis dan sesuai dengan perkembangan masa kini agar tercapainya tujuan hukum yang dimaksud dan bermanfaat bagi masyarakat dalam rangka menciptakan ketertiban dan tatanan kehidupan masyarakat yang lebih baik.

F. Orisinalitas Penelitian

Sepanjang pengetahuan yang penulis dapatkan, baik selama penelusuran kepustakaan di perpustakaan fakultas hukum UII, maupun melihat web perpustakaan lain, sebelumnya terdapat penelitian yakni: penelitian tesis oleh Ahmad Arif Syafir pada tahun 2015, program studi magister ilmu hukum UII yang berjudul Penyalahgunaan Keadaan Oleh Pemberi Pinjaman Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang. Penelitian tersebut mengkaji mengenai tolak ukur yang digunakan pengadilan untuk menentukan adanya penyalahgunaan dan akibat hukum dari penyalahgunaan tersebut.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Sebagai upaya ilmiah, maka metode merupakan cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Dalam pengertian yang luas, metode penelitian merupakan cara prosedur yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki suatu masalah tertentu dengan maksud

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Jilid 1, Yogyakarta, 2003, hlm. 77.

mendapatkan informasi untuk digunakan sebagai solusi atas masalah tersebut.²⁹

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yang bersifat yuridis – normatif. Disebut juga bentuk penelitian yuridis normatif, bahwa “peneliti mengarahkan penelitian pada hukum positif dan norma hukum tertulis”.³⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkonsepkan hukum sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.³¹

3. Sumber Data

Berdasarkan dengan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder karena dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Hal tersebut didapatkan dengan cara membaca produk hukum, yakni peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, bulletin, artikel, atau bahan-bahan lain yang berhubungan atau relevan dengan penelitian yang membantu peneliti dalam melakukan proses penelitian ini. Berikut diuraikan bahan hukum penelitian yang akan digunakan peneliti yaitu:

²⁹ Anthony Freddy Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif Partisipatoris; Sebuah Gugusan dan Konsep Awal*, Jurnal Ilmu Hukum Litigasi, Vol. 17, No. 2, 2016, hlm. 3326.

³⁰ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit FH UII, Jakarta, 2005, hlm. 10.

³¹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Bandung, 2004, hlm. 118.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam hal ini meliputi bahan hukum primer, antara lain peraturan perundang-undangan, yurisprudensi. Merupakan bahan utama sebagai dasar landasan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Putusan-putusan Pengadilan. (Pengadilan Negeri Wonogiri No. Perkara 04 / Pdt G/2014/PN.Wng)

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder yaitu merupakan bahan pustaka yang berisikan tentang bahan hukum primer.³² Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa artikel-artikel ilmiah, buku-buku, laporan-laporan penelitian, jurnal-jurnal, skripsi, yurisprudensi, dan dokumen yang relevan yang berasal dari internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier meliputi kamus, biografi, buku tahunan, buku petunjuk, indeks, dan lain-lain. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus Bahasa Inggris sebagai pedoman ketatabahasaan penelitian.

3. Teknik pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian yaitu melalui studi dokumen atau bahan pustaka dan

³² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 29.

wawancara. Studi dokumen ini bertujuan untuk mempelajari dan memperoleh pengetahuan-pengetahuan dasar mengenai penegakan perlindungan hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan dan bagaimana pertimbangan hakim terhadap korban penyalahgunaan tersebut dari berbagai literatur yang ada. Dalam studi dokumen ini penulis mencoba berusaha menghimpun sebanyak mungkin berbagai informasi yang ada dan berhubungan dengan penegakan perlindungan hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan. Dengan demikian, diharapkan penulis dapat mengoptimalkan konsep dan bahan teoritis lainnya yang sesuai dengan konteks permasalahan yang diangkat oleh peneliti, sehingga terdapat landasan yang dapat lebih menentukan koridor dan tujuan penelitian.

4. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-kualitatif yaitu bertujuan untuk mengungkap kejadian, fakta, keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi yang menjadi kekosongan di dalam peraturan perundang-undangan maupun aturan-aturan yang telah ada yang terkait mengenai ajaran penyalahgunaan keadaan menurut sistem hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia.

H. Sistematika Penulisan

Kerangka skripsi memuat suatu uraian penelitian yang dituangkan dalam bab-bab dan sub-sub bab yang disusun secara sistematis³³ atau penjelasan singkat terkait dengan isi penelitian dari Bab I sampai dengan Bab IV. Kerangka skripsi tersebut meliputi sebagai berikut:

³³ Tim Pedoman Penulisan Tugas Akhir, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, FH UII, Yogyakarta, 2016, hlm. 14.

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisikan tentang uraian penelitian terkait latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisikan tentang uraian penelitian terkait tinjauan umum tentang kontrak yang ada di Indonesia, serta penyalahgunaan keadaan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembahasan berisikan tentang pembahasan untuk menjawab rumusan masalah yang ada yaitu bagaimanan penerapan perlindungan hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terhadap korban penyalahgunaan keadaan dan bagaimana akibat hukumnya.

BAB IV PENUTUP

Penutup berisikan tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KONTRAK

A. Pengertian Kontrak

Kontrak dapat disamaartikan dengan perjanjian, Kontrak atau perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka. Ketentuan umum mengenai kontrak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.³⁴ Kamus hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing taat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Sedangkan menurut Pasal 1313 KUHPerduta, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³⁵

Meskipun terdapat pengertian perjanjian dalam KUHPerduta di atas, namun pasal tersebut masih memiliki celah kekurangan dimata beberapa sarjana. Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat/Doktrin bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerduta secara

³⁴ Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 485.

³⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakara, Rineka Cipta, 2007, hlm. 363.

langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.³⁶

Menurut R.Setiawan pengertian perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan suka rela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu:³⁷

- a) Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b) Menambahkan perkataan “saling mengikatkan diri” dalam pasal 1313 KUHPerdara.

Beberapa perjanjian yang dikemukakan oleh para pakar hukum atau sarjana hukum ternyata belum terdapat keseragaman mengenai definisi perjanjian.

Menurut J.Satrio pengertian perjanjian yaitu : “suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.”³⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo pengertian perjanjian yaitu : “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah hak dan kewajiban mengikat mereka, untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu dapat menimbulkan akibat hukum hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada

³⁶ Mariam Darus, *loc.cit.*

³⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 49.

³⁸ J.Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 27.

akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.”³⁹

Pada prinsipnya kontrak terdiri dari suatu atau serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Esensi dari kontrak itu sendiri adalah kesepakatan (*agreement*).⁴⁰ Atas dasar itu, Subekti mendefinisikan kontrak sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁴¹

Dengan demikian, *agreement* merupakan esensi kontrak. *Agreement* mensyaratkan adanya *offer* dan *acceptance* oleh para pihak. *Offer* sendiri menurut Section 24 *American Restatement Contract (second)*, adalah manifestasi kehendak untuk mengadakan transaksi yang dilakukan agar orang lain tahu bahwa persetujuan pada transaksi itu diharapkan dan hal itu akan menutup transaksi itu. Adapun *acceptance* adalah manifestasi dari persetujuan pihak *offeree* (orang menawarkan) terhadap penawaran yang bersangkutan. Singkatnya *offer* dan *acceptance* sepadan dengan istilah ijab dan kabul. Prinsip semacam ini di Indonesia dikenal sebagai prinsip persesuaian kehendak.⁴²

Di dalam berbagai definisi kontrak di dalam literatur hukum kontrak *common law*, kontrak itu berisi serangkaian janji, tetapi yang dimaksud dengan janji itu secara tegas dinyatakan adalah janji yang memiliki akibat hukum dan apabila dilanggar, pemenuhannya dapat dituntut ke pengadilan. Kontrak adalah suatu kesepakatan yang dapat dilaksanakan atau dipertahankan dihadapan pengadilan.⁴³

Di dalam sistem *common law* ada perbedaan antara *contract* dan *agreement*. Semua kontrak adalah *agreement*, tetapi tidak semua

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm. 6.

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta. FH UII Press. 2013, hlm. 57.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid*, hlm. 63.

⁴³ *Ibid*, hlm. 58.

agreement adalah kontrak.⁴⁴ *Agreement* atau persetujuan dapat dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar, yang lebih merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud. Persetujuan adalah perjumpaan dari dua atau lebih nalar tentang sesuatu hal yang telah dilakukan atau akan dilakukan. Secara lebih luas persetujuan dapat ditafsirkan sebagai suatu kesepakatan timbal balik untuk melakukan sesuatu.⁴⁵

Berdasarkan dari beberapa pengertian perjanjian diatas, dapat disimpulkan pengertian perjanjian, yaitu perjanjian merupakan hubungan hukum antara kedua belah pihak atau lebih dengan mempertemukan kehendak untuk mencapai suatu kesepakatan dan untuk mencapai tujuan tertentu.

Dari beberapa definisi kontrak diatas bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam kontrak, yaitu:⁴⁶

1. ada para pihak;
2. ada kesepakatan yang membentuk kontrak;
3. kesepakatan itu ditunjuk untuk menimbulkan akibat hukum; dan
4. ada objek tertentu.

Syarat-syarat itu pun tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu harus adanya:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

⁴⁴ Walter Woon, *Basic Business Law in Singapore*. New York, PrenticeHall, 1995, hlm. 27. Dikutip dalam Ridwan Khairandy, *Op.cit.*, hlm. 61.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 62.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 66.

B. Terjadinya Kata Sepakat dan Kontrak

Terjadinya suatu kontrak dan kata sepakat diawali dengan adanya penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.⁴⁷

Penawaran pada dasarnya adalah pernyataan dari salah satu pihak mengenai usul suatu ketentuan perjanjian atau usul untuk menutup perjanjian kepada pihak lainnya yang menerima penawaran. Adapun penerimaan adalah persetujuan akhir terhadap suatu penawaran. Penawaran itu harus dirumuskan sedemikian rupa sehingga dapat dikomunikasikan kepada pihak lainnya. Apabila penawaran itu telah diterima atau disetujui oleh pihak lainnya, maka terjadilah penerimaan. Di sini terjadi persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Saat penerimaan itulah yang menjadi unsur penting dalam menentukan lahirnya perjanjian.⁴⁸

Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Kehendak itu harus dinyatakan. Harus ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.⁴⁹

Pernyataan kehendak tersebut harus ditujukan kepada pihak yang lain (lawan janjinya). Namun dalam beberapa kondisi, pernyataan kehendak tersebut tidak sempurna, dalam arti, bahwa yang dinyatakan hanyalah hal-hal pokok saja, karenanya undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan yang bersifat menambah (*aanvullend*), yang gunanya untuk

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 169.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian Buku I. Op.Cit.*, hlm. 175.

mengisi kekurangan-kekurangan/kekosongan-kekosongan dalam perjanjian para pihak. Dengan demikian ada hal-hal yang walaupun tidak secara tegas-tegas dinyatakan –misalnya kewajiban untuk menjamin (*vrijwaren*)– oleh Undang-undang dianggap sebagai seakan-akan telah dinyatakan (disepakati) oleh para pihak (atau salah satu pihak).⁵⁰

Salah satu pihak dalam perjanjian dapat menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal dengan nama “penawaran”. Jadi penawaran itu berisikan kehendak dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh persetujuan dari lawan pihaknya tersebut.

Dalam hal pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran menerima penawaran yang diberikan, maka tercapailah kesepakatan tersebut. Sedangkan jika pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui penawaran yang disampaikan tersebut, maka ia dapat mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.

Dalam hal yang demikian maka kesepakatan belum tercapai. Keadaan tawar menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan yang paling akhir dari serangkaian penawaran atau bahkan

⁵⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm 131.

tawar menawar yang disampaikan dan dimajukan oleh para pihak, adalah saat tercapainya kesepakatan.⁵¹

Persoalan tentang kapan terjadinya perjanjian merupakan salah satu permasalahan penting didalam hukum kontrak. Salah satu persoalan di dalam hukum kontrak adalah kapan saat lahirnya kontrak atau perjanjian. Ketetapan saat lahirnya perjanjian memiliki arti penting, bagi:⁵²

1. Faktor risiko;
2. Kesempatan penarikan kembali penawaran;
3. Saat mulai dihitungnya jangka waktu kadaluarsa; dan
4. Menentukan tempat terjadinya perjanjian.

Masalah tersebut berkaitan dengan masalah penetapan kapan dianggap pihak lain yang telah memberikan penerimaan. Kesulitannya dapat terjadi karena antara lain para pihak tidak berada pada tempat yang sama, dan apalagi transaksi dilakukan melalui berbagai sarana komunikasi, dari komunikasi yang sederhana seperti surat sampai surat elektronik, dan bahkan sampai transaksi *electronic commerce*.⁵³

Di dalam transaksi sederhana dan lisan serta dilakukan pada tempat yang sama oleh para pihak, persoalan kapan seseorang melakukan penerimaan tidak menjadi persoalan. Dapat dengan mudah diketahui kapan terjadinya penerimaan serta kata sepakat. Apabila para pihak tidak berada pada tempat yang sama, ada kesulitan didalam menentukan saat dilakukan penerimaan, sehubungan dengan itu ada beberapa teori yang berusaha menjawab persoalan diatas, yaitu:⁵⁴

⁵¹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 96.

⁵² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian Buku I. Op.Cit.*, hlm. 256.

⁵³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. *Op.cit.*, hlm. 173.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 173 – 175.

1. Teori Pernyataan (*uitingstheorie*)

Teori pernyataan ini mengajarkan bahwa suatu penerimaan terjadi, apabila penerimaan dinyatakan tertulis dalam suatu surat. Maka pada saat itu pernyataan kehendak penawaran bertemu dengan penerimaan.

Kelemahan yang melekat pada teori ini adalah orang tidak dapat mengetahui secara pasti kapan perjanjian telah lahir karena sulit diketahui dan sulit dibuktikan kapan surat jawaban tersebut ditulis.

2. Teori Pengiriman (*vezentheorie*)

Teori ini menyatakan bahwa perjanjian lahir pada saat pengiriman jawaban penerimaan dikirimkan, misal melalui cap pos, atau melalui e-mail. Teori pernyataan dan teori pengiriman ini dapat diterima atas dasar kepatutan.

3. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori ini menyatakan bahwa perjanjian telah lahir jika surat jawaban mengenai penerimaan tersebut isinya telah diketahui isinya oleh orang yang melakukan penawaran.

Kelemahan teori ini jika penerima surat jawaban tidak membukanya (misal dalam bentuk *e-mail*) dan juga adanya kesulitan menentukan waktu yang pasti kapan pihak penerima itu menerima dan membaca surat jawabannya.

4. Teori Pitlo

Menyatakan bahwa perjanjian telah lahir pada saat orang yang mengirimkan jawaban secara patut boleh mempersangkakan (menganggap) bahwa pihak penerima jawaban mengerti jawaban itu.

Kelemahan teori ini adalah tidak memperhitungkan secara faktual si penerima mengetahui isi jawaban, hanya berangkat dari persangkaan saja.

5. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori ini menyatakan terjadinya perjanjian pada saat diterimanya jawaban atas penawaran dengan tidak memperhatikan apakah dalam kenyataannya surat tersebut dibuka atau tidak dibuka, artinya yang penting surat sudah sampai ke alamat yang bersangkutan.

Kelemahan dari teori ini ketika surat itu tercecer dan tidak pernah sampai kepada si penerima.

C. Asas-asas Pokok Kontrak

Henry P. Pangabean menyatakan bahwa pengkajian asas-asas perjanjian memiliki peranan penting untuk memahami berbagai Undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan Undang-undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan masalah tersebut.⁵⁵

Nieuwenhuis menjelaskan hubungan fungsional antara asas-asas hukum dengan peraturan-peraturan hukum (*rechtsregel*), sebagai berikut:⁵⁶

1. Bahwa asas-asas hukum berfungsi pembangun-pembangun sistem. Karena asas-asas itu bukan hanya mempengaruhi hukum positif tetapi juga di dalam banyak keadaan menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada, tanpa adanya asas-asas itu.
2. Bahwa asas-asas hukum itu membentuk satu sama lain suatu sistem “checks and balans”; asas-asas sering menunjuk kearah yang berlawanan, apa yang kira nya merupakan rintangan bagi peraturan-

⁵⁵ Henry P. Pangabean, *Op.cit.*, hlm. 9.

⁵⁶ *Ibid.*

peraturan hukum, di sini adalah merupakan berkat. Oleh karena menunjuk kearah yang berlawanan asas-asas itu saling kekang mengekang dan dengan demikian seimbang.

Demikian dalam hukum perjanjian juga mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Asas-asas kontrak yang dikandung Pasal 1338 KUHPerdara sebagai berikut:⁵⁷

1. asas konsensualisme;
2. asas *pacta sunt servanda*;
3. asas kebebasan berkontrak;
4. asas itikad baik.

a. Asas Konsensualisme

Kontrak atau perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata kesepakatan atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Tidak ada kata sepakat, tidak ada kontrak (*no consent no contract*).⁵⁸

Berdasarkan konsensualisme itu, dianut paham sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.⁵⁹

Asas konsensualisme ini berkaitan dengan penghormatan martabat manusia. Subekti menyatakan bahwa hal ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah belanda “*een man een man, een word een word*” yang maksudnya dengan ditetapkannya perkataan

⁵⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*.Op.cit. hlm. 84

⁵⁸ *Ibid.* hlm. 90.

⁵⁹ *Ibid.*

seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia. Meletakkan kepercayaan perkataan seseorang berarti menganggap orang itu kesatria.⁶⁰

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*pacta sunt servanda*)

Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya Undang-undang bagi parapihak yang membuatnya. Seperti yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara, yang menerangkan segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak.⁶¹

Pada dasarnya apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikat perjanjian. Ini bukan kewajiban moral, tetapi kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.⁶²

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdara. Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III KUHPerdara merupakan hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat kontrak.⁶³

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa, 1982. hlm. 127.

⁶² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia... Op.cit.*, hlm 91.

⁶³ *Ibid.* hlm. 86.

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:⁶⁴

1. kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
3. kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuat;
4. kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
5. kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
6. kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama.⁶⁵

Dalam perkembangannya, kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang.⁶⁶ Oleh sebab itu Undang-undang dalam Pasal 1320 KUHPerdara membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan peraturan persyaratan sahnya perjanjian yang harus memenuhni kondisi:

1. adanya kata sepakat para pihak;
2. kecakapan para pihak untuk membuat kontrak;
3. adanya objek tertentu; dan
4. adanya causa yang tidak bertentangan dengan hukum.

⁶⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993. hlm. 47.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*.*Op.cit.* hlm. 88.

Selain pembatasan tersebut diatas, Ridwan Khairandy mencatat beberapa hal yang menyebabkan makin berkurangnya asas kebebasan berkontrak, yakni:⁶⁷

1. makin berpengaruhnya ajaran itikad baik di mana itikad baik tidak hanya ada pada saat perjanjian dilaksanakan jga telah harus ada pada saat perjanjian dibuat; dan
2. makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan dalam kontrak.

Oleh sebab itu jika asas kebebasan berkontrak ini disalah gunakan atau terdapat penyalahgunaan keadaan, perjanjian tersebut dapat dibatalkan untuk melindungi korban yang mengalami ketidakseimbangan dalam perjanjian tersebut.

d. Asas Itikad Baik

Terdapat asas penting yang ditambahkan oleh Ridwan Khairandy yang dianggap penting dan saling berkaitan antar satu dengan yang lain dari ketiga asa perjanjian yang dijelaskan sebelumnya, asas tersebut adalah asas itikad baik. Asas itikad baik menjadi salah satu instrumen hukum membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Di dalam hukum kontrak, itikad baik memiliki tiga fungsi, *pertama* semua kontrak harus harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik. *Kedua*, fungsi menambah (*aanvullende werking van de goede trouw*). Dengan fungsi ini, hakim dapat menambah isi perjanjian dan menambah kata-kata peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian itu. Fungsi *ketiga* adalah fungsi membatasi dan meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de goede trouw*). Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan.⁶⁸

⁶⁷ *Ibid.* hlm. 89.

⁶⁸ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, *Op.cit.*, hlm. 33.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu asas itikad baik nisbi dan asas itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif⁶⁹

Asas itikad baik ini termuat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian yang perlu diperhatikan bahwa Pasal ini berbicara tentang itikad baik pada pelaksanaan suatu perjanjian, jadi setelah perjanjian itu ada.⁷⁰

Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak merupakan lembaga hukum yang berasal dari hukum Romawi yang kemudian diserap oleh *civil law*. Belakangan, asas ini diterima pula oleh hukum kontrak di negara-negara yang menganut sistem hukum *common law*, seperti Amerika Serikat, Australia, dan Kanada. Bahkan asas ini telah diterima pula oleh hukum Internasional seperti Artikel 1.7 UNIDROIT dan Artikel 1.7 Convention Sales of Goods. Asas ini ditetapkan sebagai asas yang paling penting (*super eminent principle*) dalam kontrak. Ia menjadi suatu ketentuan fundamental dalam hukum kontrak, dan mengikat para pihak dalam kontrak.⁷¹

D. Syarat Sahnya Kontrak

Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Tolak ukur keabsahan perjanjian tersebut di dalam sistem hukum perjanjian Indonesia ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.⁷²

⁶⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak "Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014. hlm. 11.

⁷⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm. 365.

⁷¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia..*, *Op.cit*, hlm. 92.

⁷² *Ibid.*. hlm. 167.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:⁷³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 ini, merupakan Pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.⁷⁴

Syarat kesatu dan syarat kedua disebut syarat subjektif karena mengenai orang-orang yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat ke tiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan membawa konsekuensi, bahwa perjanjian itu telah membawa akibat terhadap para pihak bahwa terhadap perjanjiannya sejak adanya gugatan atau putusan pengadilan terhadap suatu perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan karena dimintakan pembatalan (cancelling) oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum, dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu dan causa yang halal), maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari

⁷³ Prof.R. Subekti, S.H. R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA*. *Op.cit.* hlm. 339.

⁷⁴ Ahmad Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta, Rajawali Press, 2011. hlm. 3.

semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.⁷⁵

Lebih jelasnya mengenai ke 4 (empat) syarat sahya perjanjian akan diuraikan sebagai berikut:

a. Adanya Kata Sepakat

Syarat pertama dari sahya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.⁷⁶

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan, bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kesesuaian kehendak saja antara dua orang, belum melahirkan suatu perjanjian, karena kehendak itu harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.⁷⁷

Kemudian jika kehendak yang satu diaktakan/ditujukan kepada pihak lain dan oleh pihak lain menyatakan menerima/menyetujinya, baru timbul suatu sepakat.

b. Kecakapan untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh Undang-undang untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Artinya dapat melakukan perbuatan secara mandiri.

⁷⁵ Subekti, *loc.cit.*

⁷⁶ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 33.

⁷⁷ J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 129.

Menurut Pasal 1329 KUHPerdara kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum tersebut ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Pasal 1330 KUHPerdara menjelaskan ada beberapa golongan yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:⁷⁸

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang diditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Kriteria orang-orang yang belum dewasa ditentukan dalam Pasal 330 KUHPerdara menyatakan, bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah menikah adalah belum dewasa. Secara *contrario* dapat disimpulkan bahwa dewasa adalah mereka:⁷⁹

- 1) Telah berumur 21 tahun;
- 2) Telah menikah, termasuk mereka yang belum berusia 21 tahun, tetapi telah menikah;
- 3) Dan orang-orang dewasa adalah orang-orang yang pada dasarnya cakap untuk bertindak.

Berdasarkan buku I Pasal 330 KUHPerdara, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Dengan de (Budiono) (Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II, 1995) (Budiono) (Budiono, Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, 2010) (Yahman, 2014) (Syaifudin, 2012)mikian juga, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia

⁷⁸ Prof.R. Subekti, S.H. R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA*. *Op.cit.* hlm. 341.

⁷⁹ J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm. 277.

tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.⁸⁰

Di dalam sistem hukum Civil Law, kedewasaan menenjadi ranah hukum keluarga, sehingga di dalam hukum kontrak tidak ada pengaturan kedewasaan ini. Hukum kontrak hanya mengikuti perkembangan hukum kontrak. Di dalam buku III KUHPerduta tidak ada ketentuan kedewasaan itu, kedewasaan terletak dalam buku KUHPerduta. Di sini harus digunakan penafsiran sistematis. Jadi, dapat mengacu kepada KUHPerduta maupun di luar KUHPerduta.⁸¹

Peraturan-peraturan yang mengatur tentang batas kedewasaan seperti yang ada di dalam UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Sekalipun undang-undang tersebut diberi judul Undang-Undang tentang Perkawinan, tetapi di dalamnya sebenarnya diatur hukum keluarga. Sekalipun tidak secara tegas mengatur "umur dewasa" berdasar Undang-Undang Perkawinan. Pasal 47 jo Pasal 50 UU No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.⁸²

Pasal 47 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapanbelas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kuasa orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya.⁸³

Pasal 50 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapanbelas) tahun atau belum

⁸⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ..., Op.cit.*, hlm. 177.

⁸¹ Penjelasan Prof.Dr Ridwan Khairandy tanggal 6 juli 2020.

⁸² Ridwan Khairandy *loc.cit.*

⁸³ *Ibid.*

pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua berada di bawah kekuasaan wali.⁸⁴

Ketentuan Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974 tersebut dengan secara tidak langsung menetapkan batas umur kedewasaan ketika menetapkan anak yang belum mencapai 18 (delapanbelas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan ada di bawah pengawasan orang tua mereka dewasa. Demikian pula dengan mereka yang berada di bawah kekuasaan wali sebagaimana ditentukan Pasal 51 UU No. 1 Tahun 1974.

Pasal 39 dan 40 Undang-undang tentang nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris yang mengatur bahwa syarat menjadi pengadap saksi adalah 18 (delapanbelas) tahun.

Ridwan Khairandy menjelaskan peraturan perundang-undangan di atas mengatur substansi yang sama dan terkait dengan hukum perorangan dan keluarga. UU No. 1 Tahun 1974 lebih baru dari pada KUHPerduta dan bersifat nasional yang berlaku untuk semua golongan penduduk yang berkebangsaan Indonesia. Sesuai dengan asas *lex posteriori derogate lege priori*, maka undang-undang yang terbaru yang harus dijadikan dasar untuk menentukan batasan umur kedewasaan tersebut. Karena undang-undang ini bersifat nasional, maka tidak relevan lagi untuk mendikotomikan antara kedewasaan yang tunduk pada KUHPerduta dan hukum adat. Dengan demikian, batasan umur kedewasaan itu semestinya adalah 18 (delapanbelas) tahun.⁸⁵

Lalu orang yang ditaruh dibawah pengampuan, orang yang demikian ini menurut hukum tidak bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang dibawah pengampuan kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa, karena orang yang ditaruh dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampunya.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ..., Op.cit.*, hlm. 178.

Pasal 433 KUHPerdara⁸⁶, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.

Orang-orang perempuan dalam hal ini seorang istri, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Seperti disebutkan dalam Pasal 108 KUHPerdara⁸⁷, bahwa seorang perempuan bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya. Oleh karena itu, seorang istri dimasukan dalam golongan yang tidak cakap menurut hukum, akan tetapi berkaitan dengan perempuan yang telah bersuami dan melakukan suatu perjanjian, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 menetapkan bahwa perempuan demikian itu tetap cakap melakukan perjanjian. Pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan hal yang sama. Pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan bahwa baik suami maupun istri berhak melakukan perbuatan hukum.⁸⁸

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*eeh bepaald onderwerp*). Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*).⁸⁹ Ketentuan diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara yang berbunyi:

⁸⁶ Prof.R. Subekti, S.H. R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA*. *Op.cit.*, hlm. 136.

⁸⁷ *Ibid.* hlm. 27.

⁸⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. *Op.cit.*, hlm. 185.

⁸⁹ *Ibid.* hlm. 186.

“suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”

Jika Undang-undang berbicara tentang objek perjanjian (*het onderwerp der overeenkomst*), kadang yang dimaksudkan yakni pokok perikatan (*het voorwerp der verbintenis*) dan kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi (*het voorwerp der prestatie*).⁹⁰

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerduta adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.⁹¹

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” tidak lain adalah apa yang menjadi kewajiban dari debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. Assar-Rutten menyatakan bahwa “suatu hal tertentu” sebagai objek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian.⁹²

Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan KUHPerduta, hal yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud maupun tidak berwujud.⁹³

J.Satrio menyatakan bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Jika Pasal 1332 dan

⁹⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 107.

⁹¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.cit.*, hlm. 186.

⁹² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *Op.cit.*, hlm. 107.

⁹³ J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm. 296.

1334 KUHPerdara berbicara tentang *zaak* yang menjadi objek perjanjian, maka *zaak* di sini adalah onjek perjanjian.⁹⁴

Zaak dimaksud dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara, adalah *zaak* dalam arti prestasi berupa “perilaku tertentu” hanya mungkin untuk perjanjian yang prestasinya adalah untuk memberikan sesuatu.⁹⁵ Misalnya dalam hutang pituang, kreditor memiliki prestasi tertentu yaitu pembayaran hutang. Menurut J.Satrio, makna *zaak* yang dimaksud Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara tidak mungkin diterapkan untuk perjanjian untuk melakukan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu tidak mungkin diterapkan.⁹⁶ Sebenarnya prestasi yang tertentu itu tentu dapat diterapkan dalam perjanjian berupa berbuat sesuatu. Misalnya di daam kontrak kerja jasa konstruksi, pihak penyedia jasa memiliki prestasi untuk membangun bangunan dimaksud dalam Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS). Prestasinya tertentu , misalnya berupa luas bangunan yang harus ia bangun, misal 20.000 (duapuluh ribu) meter persegi dengan spesifikasi yang dimaksud dalam RKS.⁹⁷

KUHPerdara menentukan bahwa barang yang dimaksud tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan. Sebagai contohnya perjanjian untuk ‘panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun berikutnya’ adalah sah.⁹⁸

d. Suatu Sebab yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang ke empat adalah adanya kausa hukum yang halal. Naskah aslu KUHPerdara (bahasa Belanda) menggunakan istilah *een geoorloofde oorzaak* yang berarti alasan yang

⁹⁴ J.Satrio, *Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 32. Dikutip dari buku Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.cit.*, hlm. 187.

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*

diperbolehkan. Terjemahan yang sudah lazim digunakan di Indonesia adalah kausa hukum yang halal (*justa causa*). Dari Pasal 1320 KUHPerdara dapat ditarik simpulan bahwa Pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya, tapi juga kausa itu harus halal.⁹⁹

J. Satrio berpendapat bahwa kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum islam, tetapi dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan Undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰⁰

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan liannya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.¹⁰¹ Padahal ketentuan mengenai apa yang disebut kausa sangat penting, karena ia merupakan syarat untuk absahnya perjanjian dan sehubungan dengan itu, dapat dipakai sebagai pegangan untuk mengontrol perjanjian-perjanjian, termasuk pula untuk menentukan kapan perjanjian tidak mengandung kausa, kapan ada kausa yang palsu, kausa yang bertentangan dengan Undang-undang,, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰²

Jadi di samping, isi perjanjian harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan, isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itu lah yang akan dilaksanakan. Mereka mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut dan berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUHPerdara isi perjanjian tidak

⁹⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 188.

¹⁰⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm. 296.

¹⁰¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Buku II. Bandung, Citra Aditya Bakti. 1995. hlm. 109.

¹⁰² J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm. 306.

boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰³

E. Cacat Kehendak

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasarkan kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontrak.¹⁰⁴

Kesepakatan di dalam pembentukan suatu perjanjian seharusnya merupakan kesepakatan yang bulat dan merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan. Pada praktiknya, seingkali kesepakatan itu merupakan hasil dari paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan. Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut dengan kesepakatan yang mengandung cacat kehendak.¹⁰⁵

Faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdara tersebut, seiring dengan perkembangan hukum perdata didalam praktik peradilan sebagaimana tercermin dari yurisprudensi dikenal pula bentuk faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), disamping: kesesatan (*dwaling*), ancaman (*bedreiging*), dan tipuan (*bedrog*).¹⁰⁶ Beberapa bentuk cacat kehendak tersebut akan dijabarkan di bawah ini:

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Loc.cit.*

¹⁰⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia..., Op.cit.*, hlm. 217.

¹⁰⁶ Henry P. Panggabean, *Loc.cit.*

1. Kesepakatan/Kekeliruan (*dwaling*)

Menurut Herlien Budiono yang dikutip oleh Ridwan Khairandy, membuat kekeliruan adalah manusiawi, tetapi tidak semua kekeliruan relevan bagi hukum. Di dalam praktik jual beli dapat terjadi kekeliruan mengenai harga, jumlah, mutu, atau jenis benda tertentu yang diperjual belikan. Sebagai aturan pokok, hukum menetapkan bahwa akibat kekeliruan yang terjadi ditanggung oleh dan menjadi resiko pihak membuatnya. Undang-undang hanya memberikan sedikit peluang bagi hukum untuk melakukan koreksi kesepakatan atau kekeliruan yang terjadi.¹⁰⁷

Kekeliruan yang sebenarnya (*elgenlijke dwaling*) merujuk pada situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi kehendak salah satu pihak atau dari keduanya terbentuk secara cacat. Jadi, sekalipun perjanjian telah terbentuk, perjanjian tersebut tetap dapat dibatalkan. Ihtwalnya ialah karena dalam hal perjanjian terbentuk di bawah pengaruh kekeliruan/kesepakatan, sedangkan bilamana kekeliruan tersebut diketahui sebelumnya, tidak akan terbentuk perjanjian, maka sepatutnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Diluar hal tersebut, undang-undang tidak akan menerima alasan adanya kekeliruan tentang situasi atau fakta sebelum dibentuknya perjanjian.¹⁰⁸

Menurut J. Satrio kesepakatan/kekeliruan diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) klasifikasi, yaitu:¹⁰⁹

1) kesepakatan dalam motif;

kemungkinan terjadi bahwa kesepakatan timbul, karena kehendak muncul atas dasar motif yang keliru, sedang yang dimaksud dalam motif

¹⁰⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.cit.*, hlm. 218.

¹⁰⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010. hlm. 99.

¹⁰⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Op.cit.*, hlm. 189.

disini adalah faktor yang pertama-tama atau sebab yang paling jauh yang menimbulkan adanya kehendak.

Pada dasarnya hukum tidak memperhatikan motif seseorang. Apakah orang yang melakukan tindakan hukum tertentu dengan motif komersial atau karena cinta kasih, tidak relevan bagi hukum. Demikian juga kalau barang yang dibeli seseorang atas dasar perkiraan bahwa barang itu sangat berguna bagi dirinya, ternyata tidak berguna.

2) kesesatan semua (*oneigenlijke dwaling*);

Ciri utama kesesatan semua adalah antara kehendak dan pernyataan kehendaknya tidak sama. Umpama saja seseorang yang dipaksa untuk menandatangani kontrak atau pernyataan kehendak dari orang gila. Di dalam hukum, anak dibawah umur dianggap belum sadar tentang apa yang dia kemukakan. Ada juga orang tertentu dianggap membuat pernyataan kehendak yang tidak didasarkan kehendaknya, misalnya orang yang berada dibawah hipnotis, mereka yang sedang mabuk atau mereka yang memberikan pernyataan secara guyon saja dan keseleo lidah.¹¹⁰

Kasus-kasus seperti itu tidak lahir perjanjian, karena pada orang yang dipaksa (secara fisik) untuk menandatangani perjanjian tidak dapat dikatakan mempunyai kehendak.¹¹¹ Pada dasarnya jika terjadi kekeliruan semu, maka tidak terjadinya perjanjian, karena sebenarnya kata sepakat tidak terjadi.

3) kesesatan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*).

Pada kesesatan yang sebenarnya, kehendak dan pernyataan sama/sesuai, karena di sini memang ada kehendak yang terbentuk oleh gambaran yang keliru dan pernyataan justru sama dengan kehendaknya,

¹¹⁰ *Ibid.* hlm. 190.

¹¹¹ *Ibid*

karena kehendaknya terpengaruh oleh keadaan yang tidak betul. Di sini memang ada sepakat, di sini memang lahir suatu perjanjian dan perjanjian lahir justru karena ada yang sesat dan tidak murni.¹¹²

2. Paksaan (*dwang*)

Paksaan diatur dalam Pasal 1323 sampai Pasal 1327 KUHPerdara. Paksaan merupakan keadaan atau situasi dimana seseorang melakukan kekerasan dalam menutup kontrak di bawah ancaman yang melanggar hukum, ancaman itu dapat menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan.¹¹³

J.Satrio berpendapat bahwa paksaan disini tidak berarti tindakan kekerasan saja, tetapi lebih luas lagi, yaitu meliputi juga ancaman terhadap kerugian kepentingan hukum seseorang.¹¹⁴

Dengan adanya paksaan tersebut di dalam pembentukan kata sepakat, kehendak dan pernyataan kehendak terbentuk secara cacat. Walaupun kehendak seseorang telah dinyatakan, tetapi pernyataan kehendak tersebut dibentuk karena adanya paksaan. Jika tidak paksaan dimaksud, pernyataan tidak akan lahir.¹¹⁵ Perjanjian tersebut dapat dibatalkan, Pasal 1327 KUHPerdara mengatur mengenai paksaan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian.

“Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti, perjanjian itu dikuatkan, baik secara dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam, atau jika seseorang melampaukan waktu yang ditentukan undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya”.

¹¹² *Ibid.* hlm. 192.

¹¹³ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prenadamedia, Jakarta, 2014. hlm. 65.

¹¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Buku I. *Op.cit.*, hlm. 340.

¹¹⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.cit.*, hlm. 221.

Pihak yang mengalami paksaan, setelah paksaan berhenti kemudian menyetujui untuk melakukan tindakan tersebut, baik secara langsung maupun dengan mengukuhkannya secara diam-diam dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan tersebut. Satu hal yang menarik di sini adalah: “keadaan diam” setelah paksaan berhenti.¹¹⁶

Hal ini adalah berbeda dari persetujuan diam-diam (silent approval) yang dibahas sebelumnya adalah kurang tepat. Keadaan diam di sini menunjukkan pada suatu keadaan untuk tetap mengakui kesepakatan yang dianggap telah terjadi. Pasal 1321 KUHPerdara jo. Pasal 1865 KUHPerdara, mewajibkan pihak yang menyangkal terjadinya suatu hak, untuk membuktikannya. Dalam hal ini adalah ada tidaknya peristiwa paksaan tersebut, yang menyebabkan dia tidak dapat menyatakan kesepakatannya dengan bebas. Hal ini berbeda dari konstruksi persetujuan diam-diam, dimana sebenarnya belum ada kesepakatan sama sekali. Dalam banyak hal diam sama sekali tidak menunjukkan bahwa seseorang menyetujui suatu penawaran, kecuali jika ia selanjutnya melakukan tindakan yang mengisyaratkan bahwa ia menyetujui penawaran yang diajukan.¹¹⁷

3. Penipuan (*bedrog*)

Penipuan adalah sebuah kebohongan yang dibuat untuk keuntungan pribadi yang dapat merugikan orang lain. penipuan dikatakan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga bilamana (Gautama, 1994) suatu informasi secara keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lainnya. Dalam hal-hal tertentu, jika kesengajaan (*opzet*) tidak bersumber

¹¹⁶ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2012), hlm 124.

¹¹⁷ *Ibid.*

dari perbuatannya sendiri, pihak yang tertipu harus membuktikan adanya kesengajaan tersebut.¹¹⁸

Pasal 1328 KUHPerdata menyebutkan bahwa penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian (*bedrog levert eenen ground op tot vernieteig der overeenkomst*). Penipuan itu menurut Pasal 1328 KUHPerdata dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian apabila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa sehingga secara nyata bahwa pihak lainnya tidak akan mengadakan perjanjian tanpa adanya tipu muslihat (*niet zoude nangegaan*).¹¹⁹

Untuk memahami penipuan di dalam pembentukan kata sepakat ini harus dilihat atau dirujuk kepada ketentuan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).¹²⁰

“barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang tertentu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Dari ketentuan Pasal 378 KUHP di atas, R. Soesilo menyampaikan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat di dalam penipuan:¹²¹

1. Kejahatan ini dinamakan penipuan. Penipuan ini melakukan tindakan:
 - a) membujuk orang supaya memberikan barang, membuat utang atau menghapus piutang;

¹¹⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 99.

¹¹⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. *Op.cit.*, hlm. 223.

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor: Politeia, 1986), hlm 261. Dikutip dalam Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Pres, 2014), hlm 224.

- b) maksud membujuk itu adalah hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak;
 - c) membujuk itu dengan memakai:
 - 1) Nama palsu;
 - 2) Akal cerdas (tipu muslihat); atau
 - 3) Karangan perjataan bohong.
2. “Membujuk” sama dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menuruti berbuat sesuatu yang apabila mengetahui hal yang sebenarnya, dia tidak akan berbuat demikian”
- “Nama palsu” berarti bukan namanya sendiri.
- “Keadaan palsu” berarti misalnya mengaku dan bertindak sebagai agen polisi, pegawai negeri dan sebagainya, padahal sebenarnya dia sebenarnya bukan pejabat disebut tersebut.
- “Akal cerdas” atau tipu muslihat berarti tipu yang demikian liciknya, sehingga seseorang yang berpikiran normal dapat tertipu”

Dengan penjelasan di atas seseorang dapat dikualifikasikan melakukan penipuan apabila seseorang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri dengan melakukan salah satu upaya penipuan dengan menggerakkan orang lain untuk memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang.¹²²

Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat mereka menandatangani perjanjian itu.¹²³

¹²² Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, op. cit., hlm 224.

¹²³ *Ibid.*, hlm. 225.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu:¹²⁴

1. merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda;
2. sebelum perjanjian itu dibuat;
3. dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian; dan
4. tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

Jadi kontrak mempunyai unsur penipuan di dalamnya tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan. Selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

4. Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak yang ada di Indonesia.

Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen.¹²⁵ Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki (Saputra, 2016)ki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki

¹²⁴ Sudargo Gautama, *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Prektek Sehari-hari (Landmark Decissions) Berikut Komentar, Jilid 9*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994. hlm. 77.

¹²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ..., Op.cit.*, hlm 227.

yang bersifat *fiduciary* dan *confidence*. Penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.¹²⁶

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. Di sini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan ini tidak mencari dasar pembedaannya pada doktrin kausa hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak.¹²⁷

Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.¹²⁸

Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif. Lebih lanjut van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut :¹²⁹

1. persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
 - a) satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - b) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

¹²⁶ *Ibid.* hlm. 228.

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Henry P. Pangabean, *Op.cit.*, hlm. 51

¹²⁹ *Ibid.*

2. persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan :
 - a) salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat.
 - b) 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

Pada perjanjian yang terdapat penyalahgunaan keadaan tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (Pasal 3:44 lid1). Nieuwenhuis mengemukakan 4(empat) syarat-syarat adanya penyalahgunaan sebagai berikut:¹³⁰

1. Keadaan-keadaan istimewa (*bizondere omstandigheden*), seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*)
disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
3. penyalahgunaan (*misbruik*)
salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian iu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seharusnya tidak melakukannya.

¹³⁰ *Ibid.* hlm. 47.

4. hubungan kausal (*causaal verband*)

adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Dari keempat syarat atau factor di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah seperti yang tercantum dalam NBW Pasal 44, yaitu seorang dianggap melakukan suatu *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, berada dalam keadaan kecerobohan, memiliki kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman, dan ia telah menganjurkan dilakukannya 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.¹³¹

Meurut Rendy Saputra, ada tiga aspek dalam melihat indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah perjanjian, yaitu:¹³²

1. Aspek Posisi Para Pihak pada Fase Kontraktual

Sumber kewajiban kontraktual, yaitu bertemunya kehendak (*convergence of the wills*) yang merupakan perwujudan kebebasan berkehendak (*free will*) para pihak yang membuat kontrak. Sebagai konsekuensi adanya penekanan kebebasan berkontrak, kemudian dianut pula dogma bahwa kewajiban dalam kontrak hanya dapat diciptakan oleh maksud dan kehendak para pihak. Hal inilah yang menjadi dasar hukum kontrak yang kemudian mengikat dan harus segera dilaksanakan ketika

¹³¹ Sutan Remy Sjahdjeini, *Op. Cit.* hlm. 124.

¹³² Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hlm. 59.

tercapai kata sepakat. Dengan demikian, kebebasan berkontrak dalam teori kontrak klasik memegang dua gagasan utama, yakni kontrak didasarkan pada persetujuan dan kontrak sebagai produk kehendak (memilih) bebas.¹³³

Oleh karenanya posisi para pihak dalam mempertemukan kehendaknya harus seimbang. faktor yang menentukan tegaknya asas keseimbangan tidak hanya kesetaraan prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuat kontrak, tetapi juga kesetaraan para pihak yang membuat kontrak tersebut, yang merefleksikan kehendak untuk mewujudkan keadilan pertukaran kepentingan ekonomi atas barang dan jasa yang diperjanjikan dalam kontrak.¹³⁴

2. Aspek Formulasi Perjanjian

Selain mempertimbangkan posisi dan keadaan para pihak sebelum melakukan perjanjian, hakim juga perlu meneliti dan memeriksa isi dan kalusul-klausul yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Hal tersebut dikarenakan pengaruh ketidak seimbangan posisi salah satu pihak ketika akan menutup sebuah perjanjian tentu berkaitan dengan sikapnya dalam menyikapi keseluruhan isi kalusul perjanjian yang pada akhirnya disepakati.¹³⁵

Klausul kontrak atau kontrak yang berat sebelah (tidak seimbang) sering ditemui dalam perjanjian-perjanjian standar. Namun tidak harus ditafsirkan bahwa setiap perjanjian yang merugikan pihak ekonomi lemah terjadi penyalahgunaan keadaan di dalamnya. Setiap kasus harus dilihat sendiri-sendiri atau secara parsial, apakah terdapat kedudukan terpaksa, tidak ada alternatif lain, atau perjanjian tersebut mempunyai sisi lain dan

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ *Ibid.*, hlm. 60.

¹³⁵ *Ibid.*, hlm. 62.

lain sebagainya.¹³⁶ Oleh karena itu, tolok ukur dalam melihat penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata hanya dengan membaca kontrak secara gramatikal, tetapi fokus perhatian juga harus ditujukan pada kesetaraan yang terkait dengan cara terbentuknya kontrak dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang dimaksud.¹³⁷

3. Aspek Moralitas

Aspek moralitas ini erat kaitannya dengan kepatutan dan kepatutan. Di dalam hukum kontrak modern, moralitas menjelma menjadi kewajiban umum yang dikenal sebagai itikad baik.¹³⁸

Untuk menilai isi kontrak, hakim harus memperhatikan aspek moralitas yang di dalamnya terdapat nilai-nilai kepatutan. Setiap kontrak harus didasarkan pada *pretium iustum* yang mengacu pada *reason* dan *equity* yang mensyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak (*just price*). Hal tersebut sejalan dengan tujuan hukum itu sendiri, yakni merealisasikan keadilan.¹³⁹

F. Akibat Hukum Adanya Cacat Kehendak

Terjadinya cacat kehendak didalam suatu perjanjian mengakibatkan kontrak atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan, tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan. Selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

Artikel 3.44.1 BW (Baru) menentukan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan apabila karena adanya ancaman, karena penipuan, atau karena penyalahgunaan keadaan (*een rechtshandeling is vernietigbaar*,

¹³⁶ *Ibid.*, hlm. 63.

¹³⁷ *Ibid.*, hlm. 66.

¹³⁸ *Ibid.*, hlm. 68.

¹³⁹ *Ibid.*, hlm. 70.

wanneer zij door bedreiging, door bedrog, of doof misbruik van omstandigheden). Dengan demikian Pasal ini mengenal 3 (tiga) macam cacat kehendak, yakni:¹⁴⁰

1. ancaman (*bedreiging*);
2. penipuan (*bedrog*); dan
3. penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Ancaman itu ada menurut Artikel 3.44.2 BW (Baru) Belanda jika seseorang menyebabkan orang lain melakukan perbuatan hukum tertentu secara melawan hukum mengancam dia atau pihak ketiga dengan melakukan kejahatan kepada dirinya atau harta bendanya, melakukan ancaman.¹⁴¹

Kemudian menurut Artikel 3.44.3 BW (Baru) Belanda, penipuan itu terjadi manakala seseorang yang menyebabkan orang lain untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksudkan dengan sengaja memberikan informasi yang tidak benar, dengan sengaja menyembunyikan suatu fakta padahal yang bersangkutan harus menyampaikan fakta itu, atau dengan cara tipu muslihat lainnya.¹⁴²

Berkenaan dengan penyalahgunaan keadaan, Artikel 3.44.3 BW (Baru) Belanda menyatakan bahwa penyalahgunaan terjadi jika seseorang mengetahui atau seharusnya mengetahui orang lain yang melakukan suatu perbuatan hukum sebagai akibat dari keadaan khusus, -seperti keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, keadaan jiwa yang tidak normal, atau tidak berpengalaman- dan yang mendorong lahirnya perbuatan

¹⁴⁰ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm. 237.

¹⁴¹ *Ibid.*

¹⁴² *Ibid.* hlm. 238.

hukum, padahal dia mengetahui atau seharusnya mengetahui seharusnya tidak melakukan itu, melakukan suatu penyalahgunaan keadaan.¹⁴³

Cacat kehendak yang lain yakni kesesatan (*dwaling*) diatur dalam buku 6 BW (Baru) Belanda. Artikel 6.228.1 BW (Baru) Belanda menentukan, suatu perjanjian yang lahir (terjadi) karena pengaruh kesesatan dan apabila dia mendapat gambaran sebenarnya, maka perjanjian itu tidak akan dibuat, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*een overeenkomst die is tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, is vernietigbaar*).¹⁴⁴

Perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat itu diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada. Walaupun ada kata sepakat tetapi bukan didasarkan atas kehendak yang sebenarnya.

Kata sepakat merupakan syarat subjektif yang ada di dalam suatu perjanjian. Disebut persyaratan subjektif karena ini berkaitan dengan subjek yang membuat yang mengadakan perjanjian atau kontrak.¹⁴⁵

Jika lahirnya suatu perjanjian atau kontrak dikarenakan adanya kata sepakat yang tetapi tidak didasarkan atas kehendak yang sebenarnya, bahwa kata sepakat tersebut lahir karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada. Maka perjanjian tersebut memiliki konsekuensi hukum yang dapat diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang.¹⁴⁶ Sepakat yang

¹⁴³ *Ibid.*

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 192.

¹⁴⁶ *Ibid.*

yang tidak didasarkan atas kehendak yang sebenarnya tidak melahirkan perjanjian yang sah.

Sepakat yang benar, pasti adalah sepakat yang tidak tersesat, tidak terpaksa, tidak tertipu dan tidak telah diberikan karena adanya penyalahgunaan keadaan. Sepakat dalam perjanjian adalah pertemuan dua kehendak, yang diberikan oleh para pihak di dalam suatu perjanjian. Jika kata sepakat tersebut lahir dan terdapat unsur cacat kehendak konsekuensinya kontrak atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaarheid, voidalbe*).

Maksud dapat dibatalkan adalah jika dalam sebuah kontrak/perjanjian terdapat ketidak seimbangan dan merasa dirugikan akan hal itu (penyalahgunaan keadaan) pihak yang dirugikan dapat meminta permohonan kepada hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Namun jika sepanjang para pihak tidak ada yang merasa rugi dalam perjanjian tersebut (dalam hal ini masih merasa wajar) dan tidak meminta permohonan pembatalan kepada hakim, maka perjanjian itu tetap sah dan mengikat kedua belah pihak meskipun nampak terdapat cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan di dalam perjanjian tersebut.

G. Cacat Kehendak dalam Hukum Kontrak Islam

Hukum kontrak islam juga mengenal adanya cacat kehendak, istilah “akad” dalam hukum Perjanjian Islam disebut “perjanjian” dalam istilah hukum perdata. Akad yang cacat dalam prespektif hukum perjanjian islam merupakan persoalan akad antara pihak yang sedang menjalin ikatan / perjanjian. Untuk itu yang perlu diperhatikan dalam menjalankan akad adalah terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak tanpa ada pihak yang melanggar haknya.

Terjadinya cacat pada akad (kontrak) dapat merusak kontrak tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya unsur sukarela antara pihak-pihak

yang bersangkutan.¹⁴⁷ Akad adalah suatu hal yang penting dalam Perjanjian Islam, tanpa perjanjian yang benar sebuah perjanjian (kontrak/akad) tidak menjadi sah dan tidak halal dalam mata agama, karena pentingnya sebuah akad dalam perjanjian, maka akad dijelaskan pula dalam Al-Qur'an seperti tertuang di dalam Surah An-Nisa ayat 29. Yang menjadi dasar hukum dari akad/perjanjian itu sendiri, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Yang artinya :

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Jumhur (mayoritas) ulama selain Hanafiah berpendapat bahwa suatu akad tidaklah sah apabila mengandung unsur riba.¹⁴⁸ Sebagaimana Nabi Bersabda :

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa salam melaknat pemakan riba (rentenir), orang yang menyerahkan riba (nasabah), pencatat riba (sekretaris) dan dua orang saksinya.” Beliau mengatakan, “Mereka semua itu sama.”(HR. Muslim no. 1598)

Dengan demikian akad yang mengandung cacat yang dapat menghilangkan kerelaan, atau menjadikan akad tersebut berdiri diatas pondasi moral yang tidak benar, maka pada saat itu pihak yang dirugikan memiliki hak untuk membatalkan akad/perjanjian tersebut. Sebagai hukum

¹⁴⁷ Hasaballah Thaib, *Kapita Selektta Hukum Islam*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), hlm. 133.

¹⁴⁸ *Ibid.* hlm. 134.

kontrak *civil law* dan *common law*, hukum kontrak islam juga mengenal cacat kehendak yang dapat membatalkan kontrak. Cacat kehendak tersebut meliputi *ikhrah* (paksaan), *tadlis* atau *taghir* (penipuan), dan *ghalad* (kekeliruan).¹⁴⁹

1. Ikhrah

Prinsip umum dalam kontrak Islam adalah bahwa tidak seorang pun terikat kepada persetujuan yang dibuat berdasarkan adanya suatu paksaan. karenanya, sebelum melaksanakan kontrak, hukum Islam memastikan bahwa para pihak dalam membentuk keinginan untuk mengadakan kontrak harus secara bebas. Jika salah satu pihak memaksakan kehendaknya untuk mengadakan kontrak, hukum Islam menolak pelaksanaan kontrak yang dibentuk berdasarkan paksaan. Dengan perkataan lain, kontrak harus didasarkan pada kebebasan dan kesukarelaan. Kesepakatan berarti bahwa seseorang bebas untuk memilih dan berkehendak untuk membuat janji.¹⁵⁰ Paksaan adalah tindakan yang secara langsung yang dilakukan seseorang terhadap orang lain yang merusak kesepakatan.

Di dalam hukum Islam, dilihat dari segi ringan-beratnya, paksaan dibedakan menjadi dua macam, yaitu: Pertama, paksaan berat (*al-ikhrah al mulji*) atau paksaan sempurna, dan Kedua, paksaan ringan (*al-ikhrah ghair al-muhji*) atau paksaan tidak sempurna.¹⁵¹

Paksaan berat adalah yang sangat menekan di mana seseorang tidak memiliki lagi pilihan selain melakukan apa yang dipaksakan kepadanya. Misalnya orang yang dipaksa itu diancam akan dibunuh atau diceraikan atau dimusnahkan seluruh harta bendanya. Adapun

¹⁴⁹ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm. 259.

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007. hlm. 164.

paksaan ringan atau tidak sempurna adalah paksaan dengan tidak menggunakan ancaman untuk membutuh atau mencederai atau merusak harta bendanya. Ancaman tersebut misalnya berupa ancaman untuk dipukul atau ancaman untuk dibuka rahasianya.¹⁵²

Ada tiga penyebab paksaan ditentukan oleh alasan yang mempengaruhi kebebasan kehendak para pihak, yaitu:¹⁵³ *Pertama*, paksaan tersebut tidak dibenarkan hukum; *Kedua*, paksaan tersebut berasal dari orang yang memiliki kekuatan untuk melakukan ancaman; dan *Ketiga*, paksaan tersebut merupakan hal yang menimbulkan suatu pengaruh terhadap korban.

Pihak yang menyatakan atau menuduh mitra atau lawan kontraknya atau pihak ketiga melakukan paksaan harus membuktikan bahwa orang yang dituduh melakukan paksaan itu mampu melaksanakan ancaman tersebut. Berikutnya korban paksaan harus memberikan bukti yang cukup bahwa pihak yang mengancamnya tersebut melakukan intimidasi terhadap korban.¹⁵⁴

2. Tadlis atau Taghrir

Cacat kehendak yang kedua dalam hukum Islam adalah penipuan (*tadlis* atau *taghrir*). Tidak ada perbedaan diantara keduanya. *Tadlis* sendiri secara umum bukan murni berasal dari hukum Islam.¹⁵⁵ Istilah *tadlis* adalah bentuk jamak dari kata benda dari kata yang berakar dari *Dallasa* yang berarti “penipuan atau penipu”.

Tadlis berarti bahwa seseorang dengan sengaja menipu orang lain ketika mereka mengadakan kontrak. Penipuan terjadi ketika satu pihak dengan sadar membuat suatu pernyataan yang salah mengenai fakta

¹⁵² *Ibid.*, hlm. 165.

¹⁵³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 261.

¹⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 262.

¹⁵⁵ *Ibid.*

material yang lalu dan sekarang dengan maksud agar pihak lain mengadakan perjanjian dan pihak lainnya itu menderita kerugian.¹⁵⁶

Ada tiga bentuk *tadlis*, yakni *tadlis fi'il* (penipuan yang sesungguhnya), *tadlis qawli* (penipuan secara verbal), dan *tadlis bi kitman al-haqiqah* (penipuan yang terselubung).¹⁵⁷

Tadlis fi'il adalah pernyataan sesuatu yang berkaitan dengan objek untuk memberikan suatu gambaran yang tidak nyata. Dengan perkataan lain, *tadlis fi'li* adalah suatu deskripsi palsu mengenai objek.¹⁵⁸ *Tadlis qawli* adalah kebohongan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam kontrak terhadap pihak lainnya agar menutup atau mengadakan suatu kontrak. Misalnya penjual menyatakan “benda ini adalah yang terbaik”, padahal sejatinya tidak demikian adanya.¹⁵⁹ Adapun *tadlis bi kitman al-haqiqah* atau penipuan yang terselubung adalah menyembunyikan cacat mengenai objek.¹⁶⁰

Di dalam Islam, kesepakatan yang bebas dan kejujuran para pihak dalam membuat kontrak adalah suatu kewajiban moral yang ditekankan hukum Islam berkaitan dengan kontrak dan penipuan. Dengan demikian, kesepakatan para pihak merupakan persyaratan dasar keabsahan kontrak. Kesepakatan harus didasarkan kesukarelaan dan harus bebas dari kekhilafan (kekeliruan), penipuan atau paksaan.¹⁶¹ Penipuan merupakan pelanggaran yang serius yang bertentangan dengan kejujuran, kehormatan, dan itikad baik dalam transaksi bisnis yang diatur dijiwai oleh Quran dan Sunnah.¹⁶²

¹⁵⁶ Abdurrahman Raden Aji Haqqi, *The Philosophy of Islamic Law of Transaction*. Kuala Lumpur: Centre for Research and Training, 2009. hlm. 107. Dikutip dari Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 263.

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ *Ibid.* hlm. 264.

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ *Ibid.*

¹⁶¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, *Op.cit.*, hlm. 264.

¹⁶² *Ibid.*

3. Ghalat

Cacat kehendak yang ketiga dalam hukum kontrak Islam adalah kekhilafan atau kekeliruan (*ghalat*). Di dalam hukum kontrak Islam, kekhilafan dalam pembentukan kata sepakat sebagai elemen substantif yang terjadi selama pembentukan kata sepakat dari suatu kontrak. Ini dapat terjadi ketidaktepatan hubungan diantara para pihak pada tahapan penawaran dan penerimaan seperti pengiriman pernyataan melalui berbagai media. Kekhilafan dapat timbul dari asumsi benda, kualitas dan kuantitas dari objek kontrak atau substansi benda itu sendiri. Kekhilafan dapat juga terjadi pada kekhilafan akan asumsi prinsip-prinsip hukum yang mengaturnya, kapasitas atau identitas salah satu pihak dalam kontrak, atau dalam suatu motivasi yang didasarkan pada fakta yang keliru.¹⁶³

Syamsul Anwar berpendapat bahwa, kekhilafan dalam Islam dapat terjadi pada benda dan dapat pula terjadi pada orangnya. Kekhilafan tersebut pada benda mengakibatkan akad batal (demi hukum) dan ada yang mengakibatkan akad dapat dibatalkan, yakni pihak yang berkepentingan (yang khilaf) mempunyai hak *khiyar*.¹⁶⁴

Kekhilafan dapat juga terjadi pada hukum yang seharusnya berlaku. Kekhilafan pada hukum dapat terjadi manakala para pihak tidak mengetahui mengenai hukum yang seharusnya berlaku bagi kontrak yang mereka buat. Hukum Islam menentukan bahwa tidak ada alasan yang dapat dibenarkan bagi kekhilafan akan ketentuan hukum tersebut.¹⁶⁵

¹⁶³ *Ibid.* hlm. 266.

¹⁶⁴ Syamsul Anwar, *Op.cit.*, hlm. 178.

¹⁶⁵ *Ibid.*

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM KONTRAK

A. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Menentukan adanya Penyalahgunaan Keadaan

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian.¹⁶⁶ Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van om standigheden*) merupakan bentuk cacat kehendak yang sering muncul dalam suatu kontrak atau perjanjian dikarenakan di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang diantara para pihak, ketidakseimbangan itulah yang menyebabkan kontrak atau perjanjian tersebut memiliki kecacatan dalam proses pembentukan kata sepakat dan menjadikan salah satu pihak dalam keadaan terpaksa saat menutup perjanjian. Sehingga kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni.

Penyalahgunaan ini dapat ditemukan dalam beberapa kasus perjanjian yang ada di Indonesia salah satunya ialah pada kasus Putusan Pengadilan Wonogiri No. Perkara 04 / Pdt G/2014/PN.Wng sebagaimana yang dibahas dalam penelitian ini.

Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Perkara yang ditangani oleh pengadilan Negeri Wonogiri (No. Perkara 04 / Pdt G/2014/PN.Wng) antara Yustinus Soeroso selaku Penggugat dengan H. Soeratno dan Hj. Soelityaningsih selaku Tergugat. Awal mula kasus ini pada 11 Juni 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang telah bersepakat untuk melakukan jual beli tiga bidang tanah milik para tergugat, yaitu 2 bidang tanah dengan sertifikat hak milik atas nama Soeratno dan 1 bidang tanah dengan

¹⁶⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, *Op.cit* , hlm. 219.

sertifikat hak milik atas nama Soelistyaningsih, yang tertuang dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60, 11 Juni 2012 tentang perjanjian ikatan jual beli.

Pasal 2 akta perjanjian ikatan jual beli tersebut ditentukan harga 3 bidang tanah sebanyak Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) yang kemudian dibayar oleh penggugat secara bertahap selama 2 kali dengan perincian tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka yang telah dibayar pada saat ditandatanganinya akta tersebut. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) akan dibayar paling lambat 11 Juni 2013. Kemudian pada tanggal yang ditentukan yaitu 11 Juni 2013 penggugat menghadap kepada notaris/PPAT yang ditunjuk untuk melunasi pembayaran tahap kedua tersebut namun menurut penggugat para tergugat berkelit dan tidak mau hadir di hadapan notaris/PPAT Arif Budiyanto, sehingga dilakukan panggilan kembali kepada para tergugat sampai dengan tiga kali panggilan, namun tetap menolak tanpa alasan hukum yang sah. Sehingga penggugat melayangkan gugatan kepada pengadilan setempat yang berwenang atas kasus wanprestasi dalam perjanjian jual dengan tergugat.

Melalui jawaban gugatan, para tergugat membantah tentang perjanjian ikatan jual beli tersebut dengan alasan bahwa sebenarnya yang terjadi adalah tergugat meminjam uang kepada penggugat pada tanggal 11 Juni 2012 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk pokok hutang dan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa/bunga, dalam jangka waktu satu tahun, sehingga ketika jatuh tempo pada 11 Juni 2013 dikembalikan Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Perjanjian ikatan jual beli tersebut adalah perjanjian yang tidak berdiri sendiri namun diawali dengan perjanjian pinjam meminjam uang kemudian berlaku jika Tergugat tidak mau melunasi hutangnya kepada Penggugat. Adapun kesepakatan jasa dari hutang piutang sebesar 10% per

tahun tersebut memang ada namun telah dilunasi oleh Tergugat melalui transfer kepada istri penggugat.

Tentang hutang yang belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat hal ini dikarenakan Para Tergugat diharuskan menandatangani sebuah akta di hadapan notaris Arif Budiyanto, SH tanpa terlebih dahulu diberi kesempatan kepada Tergugat untuk mempelajari isi akta tersebut, sehingga hal ini kemudian memberatkan Para Penggugat dalam melakukan kesepakatan. Selain itu keterangan saksi menyebutkan kalau pada saat di Notaris 11 Juni 2012 Tergugat minta tambahan pinjaman yang semula Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) menjadi Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat, permintaan tersebut kemudian dikabulkan oleh Penggugat dengan syarat perjanjiannya bukan disebut sebagai hutang piutang karena Penggugat malu akan disebut sebagai rentenir nantinya. Dengan alasan tersebut, maka dibuatlah Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli 3 bidang tanah Para Tergugat dengan menitipkan sertifikat ke tiga bidang tanah tersebut pada notaris Arif Budiyanto, SH.

Gugatan tersebut kemudian ditolak seluruhnya oleh majelis hakim dengan berangkat dari uraian fakta-fakta persidangan yang dicantumkan dalam pertimbangan hukumnya, yaitu sesaat setelah Penggugat menandatangani perjanjian ikatan jual beli tersebut, Penggugat kemudian menyerahkan cek senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Para Tergugat, bukan senilai Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian ikatan jual beli. Majelis hakim memandang adanya satu bentuk kesengajaan hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat yang secara formal perjanjian tersebut dalam bentuk ikatan jual beli namun dalam pelaksanaannya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam bentuk hutang piutang.

Majelis hakim berpandangan, terdapat cacat kehendak dalam perjanjian ini, yaitu penyalahgunaan keadaan yang disebabkan adanya keunggulan ekonomis pada pihak Penggugat, sehingga karena dalam keadaan terdesak maka Tergugat menyepakati perjanjian ikatan jual beli, bukan perjanjian hutang piutang. Dengan demikian antara kehendak/maksud dengan pelaksanaan terjadi ketidaksinkronan.

Adanya cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dengan demikian majelis hakim menjatuhkan putusan yaitu menolak seluruh gugatan Penggugat.

Putusan di atas menyebutkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van om standigheden*) dalam perjanjian antara kedua belah pihak. Penentuan penyalahgunaan keadaan ini dapat dilihat melalui pertimbangan para majelis hakim. Permasalahan yang timbul yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah mengapa dalam pertimbangan hakim tersebut mengandung cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan pada putusannya terhadap perkara diatas dan Bagaimana Penerapan Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan tersebut.

1. Pertimbangan hakim yang menentukan adanya cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan

Berangkat dari uraian di atas majelis hakim sebelum memutuskan suatu perkara, hakim mencoba menggali dan menimbang tentang posisi kedua belah pihak yang tidak seimbang berdasarkan beberapa bukti yang ditentukan dalam persidangan. Keadaan Tergugat yang pada waktu itu terdesak karena kebutuhan membutuhkan pinjaman membuat Penggugat menyalahgunakan keadaannya dalam hal keunggulan ekonomi yang dimiliki. Penggugat memberikan syarat pinjaman kepada Tergugat yakni

dengan mengubah istilah perjanjian hutang piutang dengan istilah perjanjian jual beli, namun syarat ini disampaikan secara halus yaitu dengan menggunakan alasan bahwa Penggugat merasa malu nanti disebut sebagai rentenir karena memberi pinjaman dengan bunga.

Maksud dari Penggugat tersebut adalah Penggugat mencoba memaksakan kepada Tergugat untuk menjual 3 (tiga) bidang tanahnya melalui jasa pemberian hutang kepada Tergugat. Perjanjian tersebut disepakati jual beli 3 (tiga) bidang tanah yang dijaminan tersebut jika pada waktu jatuh tempo Tergugat tidak bisa membayar hutangnya.

Menurut Satjipto Raharjo, hakim dalam memutuskan perkara perlu menggali nilai-nilai yang ada dalam kehidupan masyarakat, maka akan lebih dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat. Hakim sebagai penegak hukum di pengadilan harus benar-benar memperhatikan dinamika masyarakat. Hakim harus memiliki dan menggunakan hati nurani dalam memutus perkara, sehingga benar-benar bisa memberikan keadilan bagi masyarakat.¹⁶⁷

Ada beberapa tolak ukur yang digunakan hakim dalam menentukan adanya cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan, pada kasus ini hakim memakai tolak ukur moral, aspek moralitas yang meliputi kepatutan dan keadilan. Hal ini Nampak dalam pertimbangan hakim yang melihat adanya keunggulan ekonomis dan psikologis yang dimiliki kreditor yang mengakibatkan posisi tawar yang tidak seimbang antara kedua belah pihak. Ada pula tolak ukur lain yang digunakan adalah tolak ukur itikad tidak baik, hakim menjadikan tolak ukur itikad tidak baik sebagai bentuk awal adanya penyalahgunaan keadaan, hal ini terlihat ketika hakim mempertimbangkan maksud kreditor memberi pinjaman uang kepada debitor semata-mata hanya ingin membantu namun pada kenyataannya berbeda memiliki maksud lain.

¹⁶⁷ Siti Malikhatus Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016. hlm. 48.

Pada perkara di atas hakim memandang bahwa telah terdapat adanya suatu kesenjangan antara bentuk formal hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat dengan praktek pelaksanaannya, yaitu secara formal dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris bentuk hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli, namun dalam prakteknya atau kenyataannya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat justru adalah Hutang Piutang.

Perkara di atas pada dasarnya adalah tentang perjanjian hutang piutang dengan jaminan 3 bidang tanah, Penggugat berupaya memaksakan kepada Tergugat untuk menjual 3 bidang tanahnya dengan cara memberikan pinjaman atau hutang kepada Tergugat. Penggugat memberikan syarat pinjaman kepada tergugat yakni dengan mengubah istilah Perjanjian Hutang Piutang dengan istilah Perjanjian Jual Beli, namun syarat tersebut disampaikan secara halus kepada tergugat dikarenakan penggugat malu akan disebut sebagai retenir nantinya karena memberikan pinjaman dengan bunga yang besar. Dalam perjanjian tersebut dikarenakan keadaan terdesak kebutuhan Tergugat menyepakati Perjanjian Jual Beli 3 bidang tanah yang dijamin oleh Tergugat yang kemudian kesepakatan itu berlaku jika Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya kepada Penggugat.

Penggugat memanfaatkan keadaan tersebut yang pada waktu itu Tergugat terdesak membutuhkan pinjaman membuat Penggugat menyalahgunakan keadaannya dengan keunggulan ekonomi yang dimilikinya.

Pada perjanjian tersebut kreditor meraup keuntungan yang sebesar-besarnya yaitu meninggikan bunga yang sangat besar dalam waktu yang relatif singkat. Kreditor menentukan bunga sesuai kemauannya sendiri yaitu sebesar 10% sehingga bunga yang ditentukannya pun sangat besar,

bahkan melebihi dari bunga moratoir (bunga yang diatur dalam undang-undang), meskipun sebenarnya tidak dilarang penentuan jumlah bunga ini atas dasar kebebasan berkontrak (asas konsensualisme).

Dengan demikian pertimbangan hakim bahwa kasus tersebut mengandung suatu cacat kehendak yaitu karena adanya penyalahgunaan keadaan yang disebabkan keunggulan ekonomis yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga oleh karena terdesaknya kebutuhan maka Para Tergugat menyatakan sepakat menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli dihadapan Notaris, padahal sebelumnya maksud dari Para Tergugat adalah untuk meminjam uang, namun yang terjadi justru Perjanjian Ikatan Jual Beli bukan perjanjian hutang piutang, sehingga ada ketidaksinkronan antara maksud / kehendak dengan praktek pelaksanaannya.

Pertimbangan hakim yang selanjutnya adalah berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas yaitu adanya suatu cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, sehingga menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, disamping itu adanya fakta pengaturan mengenai kuasa mutlak yang secara tegas dilarang, maka Majelis Hakim berkesimpulan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Para Tergugat dan Penggugat dihadapan Notaris adalah tidak sah.

Majelis Hakim memandang telah terjadi kekeliruan dalam membangun konstruksi hubungan hukum antara Para Tergugat dan Penggugat, seharusnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Perjanjian Hutang Piutang, dimana untuk jaminan pelunasan hutangnya seharusnya dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi jaminan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan tujuan hukum yaitu keadilan, baik itu yang bersifat *preventif* (mencegah terjadinya sengketa) maupun dalam bentuk yang bersifat *represif* (menyelesaikan sengketa).

Perlindungan *preventif* yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak agar tidak terjadinya sengketa sebagaimana kasus diatas, sebaiknya kedua belah pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya untuk menepati perjanjian yang telah disepakati seperti di perjanjian awal yaitu perjanjian pinjam meminjam. Perlindungan hukum yang *preventif* diberikan oleh hukum melalui asas kehati-hatian. Pada perlindungan *preventif* ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum menyetujui atau menandatangani akta perjanjian yang akan dibuat.

Perlindungan *represif* yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa salah satunya melalui putusan pengadilan yang memberikan hukuman bagi Penggugat agar mengganti akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan prakteknya menjadi akta perjanjian Hutang Piutang dan melanjutkan perjanjian tersebut sebagaimana praktek pelaksanaannya yang telah berjalan yaitu pinjam meminjam.

Korban yang merasa dirugikan dapat memohon kepada pengadilan untuk membatalkan suatu perjanjian yang bertujuan untuk mengembalikan para pihak pada keadaan semula dalam hal ini yaitu membatalkan Perjanjian Jual Beli dan kembali ke keadaan semula yaitu Perjanjian Hutang Piutang sebagaimana yang dilakukan dalam praktek pelaksanaannya yaitu Hutang Piutang bukan Perjanjian Jual Beli.

Dalam konteks perjanjian, secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan, yaitu: *pertama*, saat seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyutujuinya. *Kedua*, saat seseorang menggunakan

wewenang kedudukan dan kepercayaan yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan suatu transaksi¹⁶⁸

Menurut doktrin dan yurisprudensi, ternyata perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja pihak yang merasa telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian.¹⁶⁹

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Penyalahgunaan keadaan mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua) unsur, yaitu sangat merugikan salah satu pihak (dari segi isinya), dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain pada saat terjadinya perjanjian (dari segi terjadinya).¹⁷⁰ Pada kasus diatas penyalahgunaan terjadi karena pihak yang satu memanfaatkan keunggulan ekonominya untuk mendapatkan keuntungan yang besar, dan berupaya merubah perjanjian tersebut yang seharusnya terbentuk adalah Perjanjian Hutang Piutang justru yang terjadi yaitu Perjanjian Ikatan Jual Beli, namun dalam prakteknya atau kenyataannya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat justru adalah Hutang Piutang.

Penerapan perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah korban penyalahgunaan keadaan dapat meminta permohonan kepada hakim untuk membatalkan perjanjian yang tidak sesuai sebagaimana mestinya yang telah dijelaskan di atas yaitu mebatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut, menolak gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat dan menjadikannya Perjanjian Ikatan Hutang Piutang

¹⁶⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.cit.*, hlm. 274.

¹⁶⁹ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan (Misbruik Van Omstandigheden) Keadaan dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, *Op.cit.* hlm. 58.

¹⁷⁰ *Ibid.*

sebagaimana yang seharusnya terjadi, faktanya Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut terpaksa di sepakati karena Para Tergugat terdesak akan kebutuhan dan Para Tergugat menjaminkan 3 bidang tanahnya dan Perjanjian Jual Beli tersebut akan berlaku jika Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya kepada Penggugat.

Penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat pada syarat subjektif dari sahnya perjanjian (cacat kehendak), dengan demikian pada suatu perjanjian yang mengandung cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan dengan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian oleh pihak yang memiliki posisi lemah atau pihak yang dirugikan. Namun jika sepanjang para pihak tidak ada yang merasa rugi dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu tetap sah dan mengikat kedua belah pihak meskipun nampak terdapat cacat kehendak dalam hal ini penyalahgunaan keadaan di dalam perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian yang cacat kehendak dari pihak-pihak yang membuatnya tidak serta merta membawa kerugian bagi para pihak yang bersangkutan. Karena ada kemungkinan bahwa perjanjian yang ditutup dalam keadaan demikian masih dapat dianggap layak. Oleh karena itu, tindakan hukum yang cacat dinyatakan dapat dibatalkan dan berdasarkan asas keseimbangan pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan pembatalan tersebut.¹⁷¹

Dengan demikian perjanjian yang terdapat penyalahgunaan keadaan di dalamnya tidak lah berakibat apa-apa (artinya tetap berlaku ketentuan-ketentuan perjanjian secara umumnya bagi para pihak) sepanjang pihak yang lemah atau dirugikan tidak melakukan atau meminta permohonan pembatalan perjanjian pada pengadilan.

¹⁷¹ Herlien budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung; Citra Aditya Bakti. 2015. hlm. 101.

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan majelis hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam kasus di atas yaitu hakim melihat adanya posisi yang tidak seimbang dalam perjanjian tersebut dan terdapat kesenjangan antara praktik dan kenyataannya. Hal ini nampak dalam pertimbangan hakim yang melihat adanya keunggulan ekonomis dan psikologis yang dimiliki kreditor yang mengakibatkan posisi tawar yang tidak seimbang antara kedua belah pihak. Ada pula itikad tidak baik yang dilakukan oleh kreditor karena memberi pinjaman uang kepada debitor semata-mata hanya ingin membantu namun pada kenyataannya berbeda memiliki maksud lain.
2. Perlindungan hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian karena penyalahgunaan keadaan menyangkut syarat subjektif dari sahnya perjanjian (cacat kehendak) karena berkaitan dengan kehendak para pihak. Namun apabila pihak yang lemah tidak mengajukan pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.

B. Saran

1. Kepada hakim agar lebih progresif dalam menangani masyarakat yang terjebak dalam suatu perjanjian yang tidak seimbang karena penyalahgunaan keadaan;
2. Dalam memberikan perlindungan hukum khususnya yang preventif agar tidak menimbulkan sengketa, para pihak yang melakukan kesepakatan harus memenuhi hak dan kewajiban dalam berkontrak;
3. Kepada masyarakat agar kiranya semaksimal mungkin untuk menghindari dan tidak terpengaruh melakukan pinjaman dengan bunga yang tinggi agar tidak terjebak dalam permasalahan yang berlarut-larut.

Daftar Pustaka

- Ahmad Miru, S. P. (2011). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Press.
- Akhir, T. P. (2016). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Yogyakarta: FH UII.
- Anwar, S. (2007). *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Asikin, A. D. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Raja Grafindo Persada.
- Badriyah, S. M. (2016). *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismaik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badriyah, S. M. (2016). *Sistem Penemuan Hukum Dalam Masyarakat Prismatic*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruzaman, M. D. (2000). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2010). *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2015). *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Darus, M. (2005). *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: PT. Alumi Bandung.
- Gautama, S. (1994). *Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Praktek Sehari-hari (Landmark Decissions) Berikut Komentor, Jidil 9*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gunawan, J. (2003). *jurnal Hukum Bisnis. vol. 22 No. 6, 47*.
- H.S, S. (2002). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S, S. (2014). *Hukum Kontrak "Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kansil, C. (1998). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kartini Muljadi, G. W. (2014). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Press.

- Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (BAGIAN PERTAMA)*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit FH UII.
- Mertokusumo, S. (1985). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (2003). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, Jilid 1.
- Nasional, D. P. (2005). *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Pangabeau, H. P. (2010). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (baru) Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Prof. R. Subekti, S. R. (2008). *Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- S.H, R. (.). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Putrabardin.
- Saputra, R. (2016). *Kedudukan Penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Saragih, D. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Surabaya.
- Satrio, J. (1992). *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- satrio, J. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1994). *Pokok - Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Sjahdeni, S. R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Insitusi Bankir Indonesia.
- Soekanto, S. (n.d.). *Penelitian Hukum Normatif (suatu tinjauan singkat)*. Jakarta: Rajawali Press.
- Subekti. (1982). *Pokok - Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.

- Subekti. (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti, P. (1985). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Susanto, A. F. (2016). Penelitian Hukum Transformatif Partisipatoris, Sebuah Gugusan Dan Konsep Awal. *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi Vol. 17, No. 2*, 3326.
- Syaifudin, M. (2012). *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Seni Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Thaib, H. (2004). *Kapita Selekta Hukum Islam*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Yahman. (2014). *Karakteristik Wansprestasi dan Tindakan Pidana Penipuan yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prenadamedia.

LAMPIRAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 269/Perpus/20/H/VI/2020

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ngatini, A.Md.**
NIK : **931002119**
Jabatan : **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Masruri Ade Saputra
No Mahasiswa : 15410493
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN
HUKUM KONTRAK DI INDONESIA**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 6 Oktober 2020 M
19 Shafar 1442 H

a.n. Dekan
u.b. Ka. Divisi Perpustakaan

Ngatini, A.Md.

PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN
DALAM PERKEMBANGAN
HUKUM KONTRAK DI
INDONESIA

by 15410493 Masruri Ade Saputra

Submission date: 06-Oct-2020 06:30AM (UTC+0700)

Submission ID: 1406421707

File name: ENYALAHGUNAAN_KEADAAN_DALAM_PERKEMBANGAN_HUKUM_KONTRAK_DI_I.docx
(12.92M)

Word count: 17798

Character count: 116781

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN HUKUM
KONTRAK DI INDONESIA**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

Masruri Ade Saputra

No. Mahasiswa : 15410493

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN HUKUM
KONTRAK DI INDONESIA**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh:

Masruri Ade Saputra

No. Mahasiswa : 15410493

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERKEMBANGAN HUKUM KONTRAK DI INDONESIA

ORIGINALITY REPORT

| | | | |
|------------------|------------------|--------------|----------------|
| 20% | 19% | 6% | 13% |
| SIMILARITY INDEX | INTERNET SOURCES | PUBLICATIONS | STUDENT PAPERS |

PRIMARY SOURCES

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper | 3% |
| 2 | media.neliti.com Internet Source | 2% |
| 3 | merychristian.wordpress.com Internet Source | 2% |
| 4 | konsultasiskripsi.com Internet Source | 2% |
| 5 | dspace.uii.ac.id Internet Source | 2% |
| 6 | lumbanlaw.blogspot.com Internet Source | 2% |
| 7 | id.123dok.com Internet Source | 1% |
| 8 | text-id.123dok.com Internet Source | 1% |

| | | |
|----|---|----|
| 9 | www.hukumonline.com Internet Source | 1% |
| 10 | eprints.ums.ac.id Internet Source | 1% |
| 11 | www.coursehero.com Internet Source | 1% |
| 12 | raimondfloramandasa.blogspot.com Internet Source | 1% |
| 13 | www.scribd.com Internet Source | 1% |
| 14 | jurnal.unej.ac.id Internet Source | 1% |
| 15 | Submitted to iGroup Student Paper | 1% |
| 16 | journal.universitassuryadarma.ac.id Internet Source | 1% |

Exclude quotes Off
Exclude bibliography Off

Exclude matches < 1%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 04 / Pdt G / 2014 / PN Wng

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Wonogiri yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

YUSTINUS SOEROSO, beralamat di Palur, RT 06 /RW 03, Kelurahan Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **TRI PRASETYO, SH., MH**, Advokat yang beralamat di Jl. Kol. Soegiyono No. 9 Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2014 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan register surat kuasa No. 07/SK/01.I/2014 tertanggal 27 Januari 2014, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT :

M E L A W A N

1. H. SOERATNO, SE., MM.....

TERGUGAT I ;

2. Hj. SOELISTYANINGSIH**TERGUGAT**

II;

Ke duanya beralamat Batu Tengah, RT 02 /RW 13, Kelurahan / Desa Baturetno, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **PUTUT AGUNG KURNIANTO, SH** Advokat

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 1 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Girimulyo No. 10, Girimulyo, Kecamatan Ngargoyoso,
Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10
Februari 2014 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Wonogiri dengan register surat kuasa No. 04/SK/01.II/2014 tanggal 11
Februari 2014, selanjutnya secara bersama-sama disebut
sebagai-----

PARA TERGUGAT ;

PENGADILAN NEGERI tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara;-----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri No.
04/Pen.Pdt.G/2014/PN.Wng tanggal 28 Januari 2014 tentang penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 04/Pen.Pdt.G/2014/
PN.Wng tanggal 28 Januari 2014 tentang penetapan hari
sidang ;-----

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang
berhubungan dengan perkara ini ;-----

Setelah mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak
dalam perkara ini ;-----

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini;

Setelah membaca kesimpulan dari para pihak ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

2

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 27 Januari 2014 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri tanggal 27 Januari 2014 dengan Nomor Register Perkara : 04 / Pdt.G / 2012 / PN.Wng yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-.....

1. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2012 Penggugat dengan Para Tergugat telah bersepakat untuk melakukan Jual Beli **tiga bidang tanah (bisa disebut juga “persil”)** milik Para Tergugat yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur, seluas ± 390 M2 a/n. Soeratno, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur seluas ± 207 M2 a/n. Soeratno, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00700 / Gunungketur seluas ± 1.111 M2 a/n. Soelistyaningsih, dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam diatasnya yang karena sifatnya, peruntukannya dianggap sebagai benda tidak bergerak, yang terletak di Kelurahan Gunungketur, Kecamatan Pakualaman, Kota Yogyakarta, serta sebuah Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (**SPBU**) **Nomor 44. 551. 15**.....

2. Bahwa untuk tujuan Jual Beli tersebut diatas, Penggugat dan Para Tergugat telah menghadap Notaris Arif Budiyanto, SH, dan mengikatkan diri satu sama lain dengan cara membuat suatu perjanjian / kesepakatan sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tentang “Perjanjian Ikatan Jual Beli” (PIJB), yang pada hakekatnya kedua pihak telah membuat Ikatan Jual Beli dan bersepakat melakukan penyerahan tanah-tanah tersebut diatas, serta Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15, dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan posita

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 3 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah. Untuk lebih jelasnya Penggugat sampaikan maksud / isi Akta Notaris tersebut pasal demi pasal.

3. Bahwa pasal 1 menentukan : Para Tergugat (Pihak Pertama) berjanji karena itu mengikatkan diri **untuk menjual serta menyerahkan** kepada Penggugat (Pihak Kedua), yang berjanji dan karena itu mengikatkan diri pula **untuk membeli serta menerima** dari Para Tergugat (Pihak Pertama) atas bidang-bidang tanah masing-masing dengan bukti Sertifikat :-----

1. **Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur**, seluas ± 390 M2 sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi dibawah nomor 304 / 1993, 28-01-1993, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 01-02-1993, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : tidak tercatat.-----

- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

- Dengan batas – batas :-----

Utara : Tn Rumah Gadai-----

Timur : Tanah Negeri, Jalan Taman Siswa-----

Selatan : Tn SD Margoyasan-----

Barat : Tn Rumah Gadai-----

2. **Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur**, seluas 207 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur di bawah nomor : 00120 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00128.-----

- Tercatat atas nama : -----

SOERATNO-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan batas-batas :-----
Utara : Trottoair, Jalan Sultan Agung-----
Timur : SU 121 / 2003 NIB. 00129-----
Selatan :

Barat : SU 192 / 77-----

3. **Hak Milik Nomor : 00700 / Gunungketur**, seluas 1.111 M2,
seperti ternyata dalam Surat Ukur dibawah Nomor : 00121 /
Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang
berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang
Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00129.-----

- Tercatat atas nama : SOELISTYANINGSIH-----

- Dengan batas-batas :-----

Utara : Trottoair, Jalan Sultan
agung-----

Timur : Trottoair, Jalan Taman Siswa-----

Selatan : M. 403 GS. 304 / 1993-----

Barat : SU 120 / 2003 NIB. 00128-----

Ketiganya terletak di :

Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta-----

Kota : Yogyakarta-----

Kecamatan : Pakualaman-----

Kelurahan : Gunungketur-----

**Berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di
atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya, serta menurut hukum dan**

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 5 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

**undang undang yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak,
tanpa terkecuali sebuah usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum
(SPBU) Nomor 44.551.15.-----**

4. Bahwa pasal 2 menentukan : Harga Jual Beli serta penyerahan "persil"
tersebut **dias diakukan dan diterima dengan harga
Rp.12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah)**, yang
dibayar Penggugat (Pihak Kedua) kepada Para Tergugat (Pihak
Pertama) secara bertahap yakni sebanyak 2 x (dua kali), dengan
perincian sebagai berikut :-----

1. Tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta
rupiah) sebagai uang muka telah dibayar pada saat ditanda tangannya
akta ini
2. pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (tujuh milyar
rupiah) akan dibayar selambat – lambatnnya pada tanggal 11-06-2013
(sebelas Juni dua ribu tiga
belas)-----

serta untuk penerimaan pembayaran-pembayaran mana oleh Para Tergugat
(Pihak Pertama) kepada Penggugat (Pihak kedua) akan diberikan tanda
penerimaan (kwitansi) tersendiri. -----

5. Bahwa pasal 3 menentukan : Jual Beli yang resmi "persil" tersebut **akan
dilaksanakan setelah keseluruhan pembayaran dilunasi** dan
menurut model Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang
berwenang.-----

6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pasal 4 menentukan : Perjanjian Ikatan Jual Beli dan penyerahan

ini **menjadi** **batal** **atau**

berakhir :-----

- a. Atas persetujuan dan kesepakatan bersama para pihak, dengan akibat segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah perjanjian ini tidak pernah dibuat (Para Tergugat / Pihak Pertama harus dan diwajibkan untuk mengembalikan jumlah – jumlah uang harga jual beli yang telah diterimanya yang dilakukan oleh Penggugat (Pihak Kedua) berdasar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 2 perjanjian ini).-----
- b. Atas permintaan sepihak dari Penggugat (Pihak Kedua) sendiri, dengan akibat jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat (Pihak Kedua) kepada Para Tergugat (Pihak Pertama) sesuai dengan tahap – tahap yang ada (berdasar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 2 Perjanjian ini), akan diserahkan kepada Para Tergugat (Pihak Pertama), seluruhnya atau sebagian setelah dikurangi atau ditambah sebagai denda, hal mana akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak.-----
- c. Atas permintaan sepihak dari Para Tergugat (Pihak Pertama) sendiri, dengan akibat jumlah uang yang telah diterimanya dan yang telah dibayar oleh Penggugat (Pihak Kedua) sesuai dengan tahap – tahap yang ada (berdasar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 2 Perjanjian ini), harus dikembalikan kepada Penggugat (Pihak Kedua), seluruhnya atau

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 7 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian setelah dikurangi atau ditambah sebagai denda, hal mana akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak.....

d. Apabila pada saat yang telah ditetapkan ternyata :.....

1. Para Tergugat (Pihak Pertama) tidak hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk melaksanakan jual beli yang resmi (dengan akibat sebagaimana dimaksud dalam sub c diatas).

2. Penggugat (Pihak Kedua) tidak hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk melaksanakan jual beli yang resmi (dengan akibat sebagaimana dimaksud dalam sub b diatas).....

• Penyimpangan dari apa yang ditentukan dalam pasal keempat sub d di bawah angka 1 dan / atau 2 tersebut diatas, maka oleh yang berhalangan, hal tersebut harus diberitahukan secara tegas baik secara tertulis ataupun secara lisan kepada pihak lainnya.....

• Dalam hal kejadian dimaksud dalam ayat ke satu pasal ini, maka batal atau berakhirnya perjanjian ini terjadi karena hukum, sehingga tidak diperlukan lagi surat peringatan dari Juru Sita atau akta lain semacam itu, secara tegas menyatakan dengan ini melepaskan ketentuan – ketentuan dari pasal – pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia.....

--

7. Bahwa pasal 5 menentukan : Apabila Para Tergugat (Pihak Pertama) karena satu dan lain **hal tidak dapat hadir** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk melaksanakan jual beli yang resmi "persil" tersebut, hal mana **cukup terbukti dengan tidak hadirnya** Para Tergugat (Pihak Pertama) **pada saat yang ditetapkan**, maka Para Tergugat (Pihak Pertama) menerangkan secara tegas dalam akta ini **memberi kuasa kepada Penggugat (Pihak Kedua) dengan hak substitusi,**

Khusus :

Untuk dan atas nama serta sah mewakili para penghadap pihak pertama (Pemberi Kuasa / Para Tergugat) menanda tangani akta jual beli yang resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.....

Untuk keperluan tersebut **penerima kuasa dikuasakan** menghadap pada pejabat – pejabat / instansi – instansi yang berwenang dimana saja diperlukan, terutama pejabat pada Kantor Pertanahan, memberi dan meminta dibuatkan akta-akta atau surat – surat yang diperlukan serta menandatangani, mengajukan permohonan, menarik kembali permohonan tersebut, membayar biaya – biaya yang diperlukan, menerangkan bahwa penjual telah menerima seluruh harga jual belinya, meminta kepada pihak yang berwajib / berwenang agar "persil" tersebut dapat dibalik nama atas nama penerima kuasa atau Penggugat (Pihak Kedua) sendiri, memberi dan / atau meminta surat tanda bukti penerimaan atau kwitansi, pada pokoknya melakukan segala dan semua tindakan yang dianggap baik, perlu, dan

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 9 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akta terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

berguna oleh penerima kuasa demi tercapainya maksud pemberian kuasa ini, tidak ada satupun tindakan yang dikecualikan, jika diperlukan suatu surat kuasa khusus tersendiri, maka kata demi kata harus dianggap telah tercantum dalam akta ini, sehingga surat kuasa semacam itu tidak diperlukan lagi.-----

8. Bahwa pasal 6 menentukan : Para Tergugat (Pihak Pertama) diharuskan **untuk menyerahkan “persil” tersebut dalam keadaan kosong** dari segenap penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan Para Tergugat (Pihak Pertama) sendiri maupun kepunyaan pihak lain kepada Penggugat (Pihak Kedua), **selambat-lambatnya pada tanggal 11-06-2013** dan / atau setelah dibayarnya seluruh pembayaran dari tahap-tahap yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pasal 2 Perjanjian ini.-----

9. Bahwa pasal 7 menentukan : **Kuasa-kuasa tersebut dalam akta ini ADALAH MUTLAK, tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga dan merupakan bagian yang terpenting dalam perjanjian ini niscaya tidak akan dibuat atau dilangsungkan, serta diberikan dengan melepaskan segala ketentuan dalam undang-undang yang mengatur tentang sebab-sebab kuasa sebagaimana termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.**-----

10. Bahwa pasal 8 menentukan : Para Tergugat (Pihak Pertama) berjanji dan oleh karena itu **mengikatkan diri, sanggup, wajib dan diharuskan** untuk : selama jual beli yang resmi belum terlaksana, secara bagaimanapun tidak akan menjaminkan dan / atau mengalihkan /

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan hak atas "persil" kepada pihak lain, selain kepada
Penggugat (Pihak Kedua).-----

11. Bahwa pasal 9 menentukan : **Beaya untuk pembuatan akta** ini menjadi
tanggung dan harus dibayar oleh Para Tergugat (Pihak Pertama)
dan Penggugat (Pihak Kedua) masing-masing
setengahnya.-----

12. Bahwa pasal 10 menentukan : Untuk segala urusan mengenai perjanjian
ini dengan segala akibatnya, kedua pihak memilih tempat tinggal
menurut hukum (domisili) yang tetap dan umum di **Kantor Panitera**
Pengadilan Negeri di
Wonogiri.-----

13. Bahwa dengan penyampaian isi Akta Notaris diatas, maka Penggugat
mohon agar Akta Notaris nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 **dinyatakan**
sah dan
berlaku.-----

14. Bahwa **pada saat yang ditentukan** yaitu pada **tanggal 11 Juni 2013**
Penggugat **telah menghadap Notaris/PPAT yang ditunjuk** untuk
melakukan Jual Beli Resmi terhadap ketiga tanah "Persil" dan Usaha
SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) Nomor 44. 551. 15,
sebagaimana diamanatkan oleh **pasal 2 dan 3 Akta Notaris ini,**
dimana Penggugat berkehendak dan menghadap Notaris/PPAT
untuk melunasi pembayaran tahap kedua sebesar Rp.
7.000.000.000,00, sebagaimana kesepakatan jual beli yang ada, dan

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 11 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus menanda tangani Akta Jual Beli dimaksud, namun Para Tergugat berkelit dan tidak mau hadir di hadapan Notaris/PPAT Arif Budiyanto, SH, dan/atau Notaris/PPAT lainnya, tanpa alasan yang sah menurut hukum.

15. Bahwa selanjutnya pada waktu berikutnya dengan terpaksa Notaris/PPAT Arif Budiyanto, SH, seorang staf Notaris/PPAT dan Peggugat / wakilnya harus mendatangi rumah Para Tergugat di Batu Tengah RT 002 RW 013, Kelurahan / Desa Baturetno, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri sebanyak **tiga kali untuk merealisasi pelaksanaan Jual Beli dan pembayaran pelunasan dari Peggugat yang telah dijanjikan**, yaitu :.....

- a. Pada tanggal **20 Juni 2013**, namun Para Tergugat tidak mau menerima mereka.....
- b. Pada tanggal **11 Juli 2013**, namun tidak ditemui oleh Para Tergugat.....
- c. Pada tanggal **25 Juli 2013**, Notaris Arif Budiyanto, SH, dkk ditemui oleh Para Tergugat, namun jawaban dari Para Tergugat adalah : **bahwa Para Tergugat MENOLAK kewajiban untuk melaksanakan, dan menanda tangani Akta Jual Beli sebagaimana disepakati / dijanjikan sesuai dengan pasal 2 Akta Notaris Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012, tanpa alasan yang sah menurut hukum.**.....

12

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa pada kenyataannya dalam perjalanan waktu yang ditentukan, secara sengaja dan beretiked jelek, Para Tergugat TELAH TIDAK melaksanakan apa yang wajib dilakukan atau dijanjikannya kepada Penggugat. Dengan adanya kronologi kejadian yang disampaikan diatas, tentu saja Penggugat mohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Wan Prestasi;-----

17. Bahwa sekalipun telah berulang kali ditegur dan diminta untuk melakukan apa yang telah menjadi perjanjian / kesepakatan sesuai dengan pasal 1 Akta Notaris Arif Budiyanto, SH ini dimana Para Tergugat telah mengikatkan diri untuk MENJUAL serta MENYERAHKAN kepada Penggugat, sanggup dan bertanggung jawab untuk membantu sepenuhnya untuk memperlancar proses peralihan hak dan balik nama terhadap tiga tanah dan usaha SPBU Nomor 44. 551. 15, namun hingga hari ini Para Tergugat tetap bersikukuh tidak mau menjual serta menyerahkan tiga buah tanah dan usaha SPBU Nomor 44. 551. 15 dimaksud kepada Penggugat. Intinya bahwa Para Tergugat tetap MENOLAK melaksanakan Perjanjian Jual Beli yang ada, tanpa alasan yang sah menurut hukum.-----

18. Bahwa atas terjadinya Wan Prestasi dan penolakan Para Tergugat tersebut, maka adalah suatu keharusan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini, dengan memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, dan menyatakan bahwa Para Tergugat dengan etiket jelek

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 13 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan Wan Prestasi, karena tidak menepati janjinya untuk melaksanakan Jual Beli sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tersebut.....

19. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan Wan Prestasi, maka Para Tergugat haruslah dihukum untuk datang ke Kantor Notaris/PPAT Arif Budiyanto, SH dan/atau Notaris/PPAT yang berwenang lainnya, untuk melakukan Jual Beli dan menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat uang sebesar Rp. 7.000.000.000,00, menanda tangani Akta Jual Beli, dan melaksanakan balik nama tiga buah tanah "persil" dan usaha SPBU Nomor 44. 551. 15 tersebut serta menyerahkan seluruh dokumen Ijin Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15 dan membalik namanya menjadi atas nama Penggugat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, hingga seluruhnya berubah menjadi atas nama Penggugat.....

20. Bahwa apabila Para Tergugat tidak mau melaksanakan seperti cara tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Penggugat dengan melalui Notaris / PPAT Arif Budiyanto, SH dan / atau Notaris / PPAT yang berwenang lainnya, melaksanakan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Akta ini, tanpa hadirnya Para Tergugat. Dengan dasar Kuasa yang ada dalam Akta ini, Penggugat akan bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Para Tergugat tersebut menanda tangani Akta Jual Beli yang resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan mengurusnya

14

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

hingga ke Instansi yang berwenang sehingga terhadap tanah-
tanah :-----

a. **Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur**, seluas ± 390 M2 sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi dibawah nomor 304 / 1993, 28-01-1993, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 01-02-1993, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : tidak tercatat.-----
- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

b. **Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur**, seluas 207 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur di bawah nomor : 00120 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00128.-----
- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

c. **Hak Milik Nomor : 00700 / Gunungketur**, seluas 1.111 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur dibawah Nomor : 00121 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00129.-----

• Tercatat atas nama :
SOELISTYANINGSIH-----

Ketiganya terletak di : Kelurahan Gunungketur, Kecamatan Pakualaman, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 15 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Dapat dibalik nama menjadi atas nama

Penggugat.....

Dan :.....

Para Tergugat harus menyerahkan seluruh dokumen Ijin Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15 dan Penggugat akan membalik namanya menjadi atas nama Penggugat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, hingga seluruhnya berubah menjadi milik dan atas nama Penggugat.....

21. Bahwa pada saat yang bersamaan, Para Tergugat juga dihukum dan diwajibkan untuk menerima pelunasan pembayaran uang dari Penggugat sebesar Rp. 7.000.000.000, 00,-, (tujuh milyar rupiah), sesudah Peralihan hak / Balik nama dan pengosongan dilakukan, dan bila Para Tergugat tidak mau, uang tersebut dapatlah dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang.....

22. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 6 Akta ini, maka Para Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan :
.....

- a. Ketiga tanah ("persil") diatas, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya, serta menurut hukum dan undang undang yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak tersebut dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri maupun kepunyaan pihak lain kepada Penggugat, bila
perlu dengan bantuan alat negara.....

b. Sebuah usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU

) **Nomor 44. 551. 15 kepada Penggugat, berikut** seluruh
dokumen Ijin Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU)
Nomor 44. 551. 15 dan membalik namanya menjadi atas nama
Penggugat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, **hingga**
seluruhnya berubah menjadi atas nama
Penggugat.....

22. Bahwa beaya untuk pelaksanaan seluruh rangkaian Eksekusi seperti
beaya Notaris serta pajak – pajak, beaya peralihan hak / balik nama tiga
tanah diatas dan usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU)
Nomor 44. 551. 15, beaya gugatan, beaya Eksekusi mendatangkan pihak-
pihak, seluruhnya ditanggung Penggugat dan Para Tergugat-masing-
masing setengah bagian (50 %), yang jumlahnya baru diketahui setelah
semuanya selesai
dilaksanakan.....

23. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan disertai bukti yang sah menurut
hukum, untuk itu Penggugat mohon **agar putusan ini dapat dijalankan**
terlebih dahulu (Uit voor baar bij voorraad), meskipun ada upaya
hukum Verzet, Banding, Kasasi, serta upaya hukum lainnya dari Para
Tergugat.....

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 17 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa karena Para Tergugat berada dipihak yang bersalah, maka Para Tergugat haruslah menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri, agar berkenan untuk menerima, memeriksa perkara ini, dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

PRIMAIRE :

1. **Mengabulkan** gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. **Menyatakan sah dan berlaku** Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012.-----
3. Menyatakan bahwa **Para Tergugat telah melakukan WAN PRESTASI kepada Penggugat.**-----
4. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan, dan menanda tangani Akta Jual Beli resmi dan surat-surat lainnya, serta bertanggung jawab membantu sepenuhnya memperlancar proses peralihan hak / balik nama **ketiga tanah :**
 - a. **Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur**, seluas \pm 390 M2 sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi dibawah nomor 304 / 1993, 28-01-1993, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 01-02-1993, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : tidak tercatat.-----
- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

18

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termutasi pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

b. **Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur**, seluasd 207 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur di bawah nomor : 00120 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00128.-----

- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

a. **Hak Milik Nomor : 00700 / Gunungketur**, seluas 1.111 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur dibawah Nomor : 00121 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00129.-----

• Tercatat atas nama :
SOELISTYANINGSIH-----

Di Kantor Notaris / PPAT Arif Budiyanto, SH, dan / atau Notaris / PPAT lainnya yang berwenang untuk itu, serta Pejabat / Instansi yang berwenang lainnya, atau ditempat yang ditunjuk, untuk **membalik nama ketiga tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat**.-----

Apabila Para Tergugat tidak melaksanakan seperti cara tersebut diatas pada saat Eksekusi dilaksanakan, maka **Penggugat dengan melalui Notaris / PPAT Arif Budiyanto, SH dan / atau Notaris / PPAT yang berwenang lainnya, di tempat yang ditunjuk, dengan dasar Kuasa yang ada, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Para Tergugat tersebut, Penggugat menanda tangani Akta Jual Beli yang resmi di**

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 19 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan mengurusnya hingga ke Instansi yang berwenang lainnya, sehingga terhadap tanah-tanah tersebut peralihan hak / balik namanya selesai menjadi atas nama Penggugat. Dan Para Tergugat harus bertanggung jawab membantu sepenuhnya memperlancar proses peralihan hak / balik nama tersebut.

5. Menghukum Para Tergugat untuk MENYERAHKAN ketiga tanah tersebut diatas, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya, serta menurut hukum dan undang undang yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak tersebut dalam KEADAAN KOSONG dari segenap penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan Para Tergugat sendiri maupun kepunyaan pihak lain kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara.....

6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen dan perijinan Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15 tanpa syarat kepada Penggugat, dan membantu memperlancar proses untuk selanjutnya dibalik nama menjadi milik dan / atau atas nama Penggugat.....

7. Menghukum Para Tergugat untuk menerima pelunasan pembayaran uang sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) dari

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sesudah peralihan hak / balik nama dan pengosongan dilakukan, bila Para Tergugat tidak bersedia menerima uang tersebut, uang tersebut dapatlah dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang.-----

8. Menghukum **Para Tergugat untuk membayar Setengah Bagian (50 %)**

beaya untuk pelaksanaan seluruh rangkaian Eksekusi seperti : beaya Notaris serta pajak – pajak, beaya peralihan hak / balik nama tiga tanah diatas dan Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15, beaya Eksekusi mendatangkan pihak-pihak dan institusi, yang jumlahnya baru diketahui setelah semuanya selesai dilaksanakan.-----

9. Menyatakan putusan ini **dapat dijalankan terlebih dahulu** (Uit voorbaar bij

vooraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan Upaya hukum lainnya.-----

10. Menghukum **Para Tergugat untuk membayar biaya perkara** yang

timbul.-----

SUBSIDAIRE :

- Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk pihak Penggugat hadir ke persidangan, Kuasanya demikian pula Para Tergugat hadir Kuasanya ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 21 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak dan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri yaitu SAPTONO SETIAWAN, SH., MHum sebagai Hakim Mediator guna mengusahakan perdamaian dengan prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 tahun 2008 ;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian melalui mediasi dengan bantuan Hakim Mediator tersebut tidak juga tercapai, berdasarkan Laporan Mediasi Gagal tertanggal 04 Maret 2014 dan Pernyataan Mediasi Gagal tertanggal 04 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Hakim Mediator, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sehingga pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat di persidangan pada hari Selasa, 4 Maret 2014 dan pihak Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Kuasa Tergugat telah menyampaikan Jawaban yang dibacakan di persidangan pada hari Selasa, 04 Maret 2014, adapun Jawabannya adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara nyata dan sah diakui ;-----
2. Bahwa tidak benar jika antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT telah terjadi kesepakatan jual beli tanah sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT pada posita 1, akan tetapi yang benar adalah pada tanggal 11 Juni 2012 PARA TERGUGAT meminjam uang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (milyar lima rupiah) untuk pokok hutang dan Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa/bunga, dengan jangka

22

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 1 (satu) tahun, sehingga pada saat jatuh jatuh tempo pada tanggal 11 Juni 2013. PARA TERGUGAT harus mengembalikan Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus ribu rupiah) ;-----

3. Bahwa Posita 2 dalam dalil gugatan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60, tanggal 11 Juni 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Arif Budianto, SH. Bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi diawali dengan hutang piutang, sehingga tidaklah benar jika substansi perjanjian antara PARA TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah perjanjian jual beli, akan tetapi adalah hutang piutang, dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi berlaku ketika PARA TERGUGAT tidak mau melunasi hutangnya kepada PENGGUGAT, maka layak jika dalil gugatan PENGGUGAT pada posita 2 untuk ditolak;-----

4. Bahwa perjanjian hutang piutang pada saat itu disepakati dengan jasa sebesar 10 % per tahun, dan terhadap jasa tersebut PARA TERGUGAT telah memberikan melalui transfer rekening Istri PENGGUGAT, dan yang menjadikan sebab sampai saat ini PARA TERGUGAT belum melunasi hutang kepada PENGGUGAT karena ketika PARA TERGUGAT akan melunasi seluruh Hutangnya, melalui karyawan yang dipercaya oleh PENGGUGAT (Bapak Miyanto), PARA PENGGUGAT diharuskan menanda tangani akta terlebih dahulu di hadapan Notaris Arif Budiyanto, SH. Akan tetapi PARA TERGUGAT tidak diberi kesempatan terlebih dahulu mempelajari akte yang harus ditanda tangani oleh PARA TERGUGAT, jelas ini memberatkan PARA TERGUGAT, maka tidak benar jika

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 23 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akta terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT mendalilkan bahwa PARA TERGUGAT telah berjanji mengikatkan diri untuk menjual serta menyerahkan tanah sebagaimana dalil PENGGUGAT pada posita 3, maka layak jika dalil PENGGUGAT pada Posita 3 untuk ditolak ;-----

5. Bahwa kesepakatan harga sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT dalam dalil gugatan Posita 4, yang sebenarnya adalah semata-mata jika PARA TERGUGAT sengaja tidak mau melunasi hutangnya kepada PENGGUGAT, maka terhadap tanah yang telah dijadikan jaminan kepada PENGGUGAT tersebut ditaksir dengan harga Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) maka jika PARA TERGUGAT tidak mau melunasi hutangnya, PENGGUGAT tinggal menambah membayar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), karena dalil PENGGUGAT tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, maka layak jika dalil gugatan pada posita 4 tersebut untuk ditolak ;-----

6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita 5, secara implisit mengakui bahwa sampai saat ini belum pernah terjadi jual beli tanah sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT dalam posita 1, sebab menurut hukum adat yang berlaku bahwa untuk sahnya jual beli haruslah riil, terang dan kontan, dimana transaksi sebagaimana yang dimaksud oleh PENGGUGAT sendiri belum dilakukan dengan kontan, belum riil karena belum ada penyerahan fisik tanah dan tidak terang karena tidak dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta tanah, maka layak jika dalil PENGGUGAT pada Posita 5 untuk ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada posita 6, menyatakan bahwa pasal 4, dalam perjanjian pengikatan jual beli, pada poin a, poin b, poin c, dapat disimpulkan adanya hak PARA TERGUGAT untuk membeli kembali atas jual beli tanah tersebut, maka jelas perjanjian jual-beli tanah yang demikian ini tidaklah sesuai dengan hukum adat yang ada sebab Hukum adat tidak mengenal hak untuk membeli kembali, dan sejak berlakunya UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyatakan bahwa " **..Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat..**" , demikian juga dalam Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, diputuskan :-----

- Yurisprudensi No. 381/PK/Pdt/1986.-----

Tentang jual beli dengan hak membeli kembali, batal demi hukum-----

- Yurisprudensi No.3804 K/Sip/1981.-----

Tentang Pembatalan Akte Perjanjian jual beli rumah dan tanah dengan hak membeli kembali -----

maka layak jika dalil PENGGUGAT pada posita 6, untuk ditolak;

8. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita 7, Posita 8, Posita 9, Posita 10, Posita 11, Posita 12, Posita 13 yang merupakan isi dari pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dari Perjanjian Ikatan jual beli, yang pada pokoknya memuat suatu Kuasa Mutlak, sedangkan menurut :-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 25 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Instuksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982-----
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3176 K/Pdt/1988----
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.119 K/TUN/2000----
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.316/ PK/2000-----
- Jurisprudensi tetap mahkamah Agung

Menentukan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan pada Akta Kuasa Mutlak , adalah dilarang. (Kompilasi Kaidah Hukum halaman 16, Putusan mahkamah Agung).-----

Maka layak jika PARA TERGUGAT menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 9, Posita 10, Posita 11, Posita 12, posita 13;-----

9. Bahwa dalil PENGGUGAT pada posita 14, yang menyatakan bahwa TERGUGAT berkelit tidak mau hadir di hadapan PPAT adalah tidak benar, sebab sebelumnya PARA PENGUGAT pernah menghadap di hadapan Notaris/PPAT sebagai mana dimaksud PENGGUGAT dengan Karyawan yang dipercaya oleh PENGGUGAT (Bapak Miyanto), untuk melunasi Pinjaman kepada PENGGUGAT, akan tetapi justru PPAT tersebut mengharuskan PARA PENGGUGAT untuk menanda tangani akte terlebih,

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa diberi kesempatan untuk membaca isi akta tersebut, maka jelas
PARA PENGGUGAT, menolak untuk menanda tangani akte tersebut,
sehingga tidak benar jika dikatakan PARA TERGUGAT berkelit, sehingga
layak dalil yang demikian itu untuk
ditolak;-----

10. Bahwa dalil PENGGUGAT pada Posita 15, Posita 16, Posita 17, Posita
18, Posita 19, Posita 20, Posita 21, Posita 22, yang pada pokoknya
menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi
serta menuntut PARA TERGUGAT untuk melaksanakan jual beli tanah
tersebut dengan PENGGUGAT adalah tidak berdasarkan pada hukum
yang sah maka layak untuk ditolak, dan substansi dari perjanjian
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH sebagaimana dimaksud PENGGUGAT
bukanlah Perjanjian Jual Beli yang sebenarnya, maka layak jika dalil-dalil
gugatan PENGGUGAT tersebut untuk
ditolak;-----

11. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 23 tidak mempunyai dasar
Hukum yang sah maka layak untuk
ditolak;-----

12. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 24 tidak mempunyai dasar
Hukum yang sah maka layak untuk
ditolak;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 27 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akta-akta terus diperbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut maka PARA TERGUGAT mohon ke hadapan YTH. Majelis hakim Pemeriksa Perkara Nomor 04/PDT.G/2014/PN. WNG. berkenan untuk memutuskan dengan Putusannya sebagai berikut: -----

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;-----
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut, maka Kuasa Penggugat telah menyampaikan Replik yang dibacakan di persidangan pada hari Selasa, 11 Maret 2014 yang selengkapnya dianggap dikutip dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat, telah menyampaikan Duplik yang dibacakan di persidangan pada Rabu, 26 Maret 2014 yang selengkapnya dianggap dikutip dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan telah menyerahkan bukti surat berupa :-----

1. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012 antara SOERATNO dan Hj. SOELISTYANINGSIH dengan YUSTINUS SOEROSO, di hadapan Notaris Arif Budiyanto, SH, selanjutnya diberi tanda **P-1** ;-----
2. Fotocopy Surat Keterangan dari Kantor Notaris dan PPAT Arif Budiyanto, SH di Karanganyar tertanggal 11 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda **P-2** ;--

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Keterangan dari Kantor Notaris dan PPAT Arif Budiyanto, SH di Karanganyar tertanggal 25 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda **P-3** ;----
4. Fotocopy Surat Peringatan / Somasi yang ditandatangani oleh Yustinus Soeroso tanggal Januari 2014, selanjutnya diberi tanda **P-4** ;-----
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. M:403/Gnk luas 390 m² atas nama SOERATNO, selanjutnya diberi tanda **P-5** ;-----
6. Fotocopy Hak Milik No. 00699 luas 207 m² atas nama SOERATNO, selanjutnya diberi tanda **P-6** ;-----
7. Fotocopy Hak Milik No. 00700 luas 1.111 m² atas nama SOELISTYANINGSIH, selanjutnya diberi tanda **P-7** ;-----

surat-surat bukti tersebut setelah dibubuhi meterai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi di persidangan, yaitu :-----

1. Saksi **EKO PRASETYO**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----
 - bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat pada saat pembuatan Perjanjian Ikatan Jual Beli, karena Saksi adalah pegawai / bekerja pada Notaris / PPAT ARIF BUDIYANTO, SH di Karanganyar ;-----
 - bahwa pada saat pembuatan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012, yang datang menghadap ke Notaris adalah Para Tergugat yaitu Bapak Haji SOERATNO dan ibu Hj. SOELISTYANINGSIH, dan Saksi MIYANTO selaku perwakilan dari Bapak YUSTINUS SOEROSO

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 29 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat), sedangkan Bapak YUSTINUS SOEROSO sendiri menandatangani perjanjian itu tidak bersamaan melainkan beberapa saat setelah itu Bapak YUSTINUS SOEROSO datang ke kantor Notaris untuk menandatangani perjanjian itu tapi masih pada hari itu juga, selanjutnya di persidangan Saksi menunjukkan asli dari minuta akta perjanjian tersebut yang telah ditandatangani oleh Para Pihak, Notaris dan Saksi-saksi ;-----

- bahwa maksud dari perjanjian itu adalah akan dilakukan jual beli 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya ada usaha pompa bensin terletak di Yogyakarta, milik Para Tergugat dan akan dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp 12,5 Milyar ;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui sebab atau awal mula sehingga terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat ;----
- bahwa Saksi sebagai pegawai dari Notaris bertugas mengetik konsep Perjanjian yang dibuat oleh Notaris ;-----
- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli itu, pembayaran akan dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu : tahap pertama sebesar Rp 5,5 Milyar dibayarkan 11 Juni 2012 dan tahap kedua sebesar Rp 7 Milyar akan dibayarkan satu tahun kemudian yaitu 11 Juni 2013 ;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai penyerahan / pembayaran tahap pertama sebesar Rp 5,5 Milyar, Saksi hanya mendengar kabar dari

30

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (Bapak Soeratno) dengan Saksi MIYANTO bahwa pembayaran pertama sebesar Rp 5,5 Milyar dibayar saat penandatanganan perjanjian ikatan jual beli, namun Saksi tidak pernah melihat bukti penyerahan / pembayarannya ;

- bahwa Saksi melihat Tergugat I (Bapak Soeratno) datang membawa 3 (tiga) buah sertipikat, lalu setelah penandatanganan perjanjian, ketiga sertipikat itu ditiptikan di kantor Notaris hingga saat ini ;-----
- bahwa setahun kemudian pada tanggal 11 Juni 2013 ternyata Para Tergugat tidak datang menghadap Notaris, sehingga Notaris bersama Saksi dan pak MIYANTO berusaha menemui Para Tergugat dengan cara mendatangi ke rumahnya di Baturetno, Wonogiri sebanyak 3 (tiga) kali ;-----
- bahwa kedatangan pertama tanggal 20 Juni 2013 kami tidak bertemu dengan Para Tergugat, demikian pula pada kedatangan kedua tanggal 11 Juli 2013 tidak bertemu juga, baru pada kedatangan ketiga 25 Juli 2013 kami bertemu dengan Para Tergugat (Pak SOERATNO dan Hj. SOELISTYANINGSIH), saat itu Para Tergugat menyatakan menolak untuk melakukan jual beli, padahal pihak Penggugat sudah menyiapkan cek untuk membayar kekurangan Rp 7 Milyar (pembayaran tahap kedua) ;-----
- bahwa oleh karena tidak berhasil, maka rombongan pulang ke Solo dan hingga saat ini tidak pernah ada realisasi jual beli tersebut ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 31 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli tersebut sudah ditentukan jika tidak terjadi jual beli, maka akan diselesaikan secara musyawarah, namun hingga kini belum terealisasi ;-----
- bahwa Tergugat I (Pak SOERATNO) pernah datang ke kantor Notaris sekitar tanggal 2 Juli 2013 menanyakan berapa jumlah hutangnya dan bersedia membayar hutangnya yang Rp 5 Milyar, lalu Notaris menyatakan akan mengkonsultasikan hal itu kepada Penggugat (Pak YUSTINUS SOEROSO) ;-----

Atas keterangan Saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan ; -----

2. Saksi **MIYANTO**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- bahwa Saksi kenal dengan Para Tergugat dan juga kenal dengan Penggugat karena Saksi bekerja pada Penggugat ;-----
- bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah tentang jual beli 3 (tiga) bidang tanah atas nama Para Tergugat yang ada SPBU di atasnya dan terletak di Yogyakarta ;-----
- bahwa permasalahan ini bermula saat rapat **ORGANDA** di villa milik Pak SOERATNO di Tawangmangu, Pak SOERATNO berkata kepada Saksi :
"mas aku butuh dana, gimana kalo pinjam sama pak Roso (YUSTINUS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

SOEROSO) ?" lalu Saksi menjawab : "ya silahkan ngomong sendiri";-----

- bahwa kemudian Para Tergugat datang menemui Penggugat dengan maksud akan meminjam uang ;-----

- bahwa awalnya Para Tergugat bermaksud meminjam Rp 4 Milyar, kemudian Saksi diminta oleh Penggugat untuk melakukan pengecekan ke lokasi, maka Saksi bersama Pak SOERATNO berangkat ke Yogyakarta untuk mengecek lokasi yaitu dengan mengambil foto / gambar, memeriksa ijin HO, PBB dan Pajak lainnya, ijin SPBU dan fotocopy sertipikat 3 (tiga) bidang tanah yang ada SPBU di atasnya, kemudian diserahkan kepada Penggugat ;-----

--

- bahwa pada saat di Notaris tanggal 11 Juni 2012, Pak SOERATNO minta tambahan pinjaman Rp 1 Milyar dari semula Rp 4 Milyar menjadi Rp 5 Milyar, lalu Saksi menelpon Pak YUSTINUS SOEROSO (Penggugat) dan Pak YUSTINUS SOEROSO bilang OK, tapi tidak mau kalau hutang piutang;
- bahwa Penggugat (Pak YUSTINUS SOEROSO) kemudian setuju memberikan pinjaman kepada Para Tergugat, namun Penggugat merasa malu jika dalam bentuk hutang piutang karena akan terkesan seolah-olah Penggugat adalah rentenir, padahal Penggugat adalah pengusaha, untuk itu maka dibuatlah perjanjian ikatan jual beli di hadapan Notaris ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 33 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Saksi pernah mengusulkan kepada Penggugat apa tidak sebaiknya Tergugat diberi pinjaman dari koperasi, tapi jawabnya Penggugat, kasihan nanti Tergugat kena biaya administrasi, bunga dan biaya lainnya ;-----
- bahwa Tergugat I (Pak SOERATNO) berkata kepada Penggugat bahwa ia bersedia memberikan jasa 10 % per tahun yaitu sama dengan bunga bank jika uang itu disimpan di deposito bank oleh Penggugat, SOERATNO juga bilang siap mengembalikan Rp 5,5 Milyar tahun depan, jika tidak mengembalikan maka siap dilakukan perjanjian jual beli, adapun uang Rp.500 juta adalah sebagai uang jasa ;-----
- bahwa pada tanggal 11 Juni 2012 Pak SOEROSO, Ibu Hj. SOELISTYANINGSIH dan Saksi MIYANTO datang menghadap ke Notaris ARIF BUDIYANTO, SH di Karanganyar, maka dibuatlah perjanjian ikatan jual beli No. 60, kemudian Para Tergugat tanda tangan, dan ketiga sertipikat itu dititipkan ke Notaris ;-----
- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli itu disepakati pembayaran dilakukan dalam 2 (dua) tahap, tahap pertama sebesar Rp 5,5 Milyar dibayar pada saat penandatanganan perjanjian dan tahap kedua akan dibayarkan 1 (satu) tahun kemudian yaitu tanggal 11 Juni 2013 sebesar Rp 7 Milyar ; -----
- bahwa sekitar pukul 16.30 WIB Pak SOEROSO, Ibu Hj. SOELISTYANINGSIH dan Saksi MIYANTO bersama pegawai Notaris yaitu Saksi EKO PRASETYO datang ke rumah Penggugat (YUSTINUS

34

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

SOEROSO) di Kerten, lalu Penggugat (YUSTINUS SOEROSO) menandatangani perjanjian itu dan kemudian memberikan cek senilai Rp. 5 Milyar kepada Para Tergugat ;

- bahwa dalam perjanjian itu Para Pihak sepakat menghadap Notaris pada saat pembayaran tahap kedua untuk dilakukan Akta Jual Beli, namun hingga tanggal 11 Juni 2013, Para Tergugat tidak juga mendatangi Notaris, sehingga Notaris dan pihak Penggugat telah berusaha mendatangi Para Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali di Baturetno Wonogiri ;-----
- bahwa kedatangan pertama tanggal 20 Juni 2013, Saksi MIYANTO, Notaris dan Saksi EKO PRASETYO tidak berhasil bertemu dengan Para Tergugat, kedatangan yang kedua tanggal 11 Juli 2013 tidak juga berhasil menemui Para Tergugat ;-----
- bahwa pada kedatangan yang ketiga 25 Juli 2013 barulah berhasil bertemu dengan Para Tergugat (Pak SOERATNO dan Ibu SOELISTYANINGSIH) saat itu Saksi MIYANTO sudah dititipi cek senilai Rp 7 Milyar untuk diserahkan kepada Para Tergugat sebagai pelunasan jual beli tanah dan meminta Para Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah, namun saat itu Para Tergugat merasa keberatan dan minta ditangguhkan, sehingga Saksi hanya bisa berkata "sowan pak Roso (YUSTINUS SOEROSO) langsung saja" akhirnya tidak terjadi pembayaran dan mereka pulang ; -----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 35 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa hingga saat ini tidak terjadi jual beli atas tanah tersebut ;-----
- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli itu jika tidak jadi dilaksanakan, akan diselesaikan secara musyawarah, Saksi pernah menelpon Pak SOEROSO sebanyak 3 kali dan pernah bertemu sekali di SPBU Kadapiro, saat itu Saksi berkata "apa perlu Pak ROSO yang sowan Pak RATNO?" tapi Tergugat hanya diam saja ;-----
- bahwa Penggugat (Pak ROSO) minta pertanggungjawaban Notaris atas masalah ini dan Pak SOERATNO bilang : "aku pekewuh kalo datang tidak bawa uang" ;

- bahwa Penggugat tidak mau kalo Para Tergugat bayar hutang, karena itu perjanjian jual beli bukan hutang piutang ;-----
- bahwa Pak SOERATNO pernah minta nomer rekening dan diberi nomer rekening istri Penggugat, ternyata Pak SOERATNO sudah mengirim uang Rp. 500 juta ke rekening istri Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut ;-----

1. Fotocopy aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 17 Juni 2013 ke nomor rekening 138-00-0131253-2 atas nama Yustina Rahyuni Soeroso sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pengirim Yuli Sutiyono, sebagai pembayaran fee dari Bu Ning, selanjutnya diberi tanda T-1 ;-----

36

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy transkrip SMS dari +62811294349 dikirim tanggal 20 Juni 2013 pukul 11:09 *kulo pitados bilih pak Roso temtu kuciwo, naming kl suwun sepindah malih palillah kelonggaran panjenengan, sedoyo meniko boten wonten unsure kesengajaan, awit saking kawontenan, sak estu2 kl nyuwun palilahipun bpk, nuwun.* selanjutnya diberi tanda **T-2** ;-----
 3. Fotocopy transkrip SMS dari +6281392718777 dikirim tanggal 20 Juni 2013 pukul 10:08 *P. Ratno Rembakan Tiyang sepuh ampon kados niki, yen ngaten berarti kulo sing sakah niki, wong nulung kepentung gih niki,* selanjutnya diberi tanda **T-3** ;-----
 4. Fotocopy transkrip SMS dari +62811294349 dikirim tanggal 20 Juni 2013 pukul 07:14 *Sugeng enjang, bpk kulo nyuwun pangapunten pokokipun pareng boten pareng kulo tetep nyuwun inah sakestu max 2 wln awit sampun wonten kulo jagakaken. Nuwun,* selanjutnya diberi tanda **T-4** ;-----
 5. Fotocopy transkrip SMS dari +6281329334167 tanggal 20 Juni 2013 pukul 06:49 *Sg enjang Mas Ratno, kulo awit ngaturaken yotro pun sanjang, kulo sanes rentenir lhe Mas, niat kulo ming bantu kerepotan jenengan mangke ampun nganti telat sing mangsulke yatrane, yen nganti telat sing mangsulke yatrane, panjenengan kedah ikhlas nopo kagunganipun kedah dipun paringaken punopo sing pun disepakati awal. Maslaah inah panjenengan pun kulo caosi wekdal setahun lhe Mas Ratno, mtr nwm.,* selanjutnya diberi tanda **T-5** ;-----
- surat-surat bukti tersebut setelah dibubuhi meterai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 37 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah diberikan kesempatan untuk mengajukan Saksi, namun Kuasa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi di persidangan dan cukup dengan bukti surat-surat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Para tergugat telah menyampaikan Kesimpulan di persidangan pada hari Selasa 20 Mei 2014 masing-masing tertanggal 20 Mei 2014 yang untuk selengkapanya dianggap dikutip dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya ke dua belah pihak di persidangan menyatakan sudah tidak ada hal-hal lain yang akan diajukan dalam perkara ini dan mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan pihak Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, pada pokoknya Penggugat mohon agar Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012 antara Penggugat dengan Para Tergugat di hadapan Notaris ARIF BUDIYANTO, SH dinyatakan sah dan menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Para Tergugat tidak bersedia menerima pembayaran pelunasan dan tidak mau menandatangani Akta Jual Beli atas tiga bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut ;-----

38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi EKO PRASETYO dan Saksi MIYANTO yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan ;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat membantah telah terjadi kesepakatan jual beli 3 (tiga) bidang tanah, tetapi yang ada adalah Para Tergugat meminjam uang kepada Penggugat Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan jasa/bunga Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan tempo 1 (satu) tahun ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam jawabannya itu, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5 ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari uraian gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti-bukti surat, keterangan saksi maupun kesimpulan yang telah diajukan oleh para pihak, maka dalam perkara ini yang akan dipertimbangkan dan dibuktikan adalah: *"Apakah benar Perjanjian Ikatan Jual Beli No.60 tanggal 11 Juni 2012 antara Para Tergugat dengan Penggugat di hadapan Notaris ARIF BUDIYANTO, SH. adalah sah dan berlaku?"*, sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat khususnya point 2;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari bukti surat tertanda P-1 yang berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012, pada pokoknya diterangkan bahwa telah terjadi jual beli Para Tergugat dengan Penggugat atas 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya berdiri SPBU di Kelurahan Gunung Ketur Kecamatan Pakualaman Kota Yogyakarta, sesuai Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 disepakati dengan harga Rp. 12.500.000.000,- (dua belas

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 39 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayar oleh pihak ke dua kepada pihak pertama secara bertahap sebanyak 2x (dua kali), dengan perincian sebagai berikut :-----

1. Tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka telah dibayar pada saat ditandatangani akte ini;-----
2. Pembayaran tahap ke dua sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 11-06-2013;-----

Menimbang, bahwa obyek dari Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut adalah berupa 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya berdiri SPBU dengan dilengkapi Sertipikat Hak Milik No. 403 dengan luas 390 m² atas nama SOERATNO (Bukti P-5), Sertipikat Hak Milik No. 00699 dengan luas 207 m² atas nama SEORATNO (Bukti P-6) dan Sertipikat Hak Milik No. 00700 dengan luas 1.111 m² atas nama SOELISTYANINGSIH (Bukti P-7) ;-----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan uraian pertimbangan di atas, bahwa Saksi MIYANTO yang dihadirkan oleh pihak Penggugat, pada pokoknya di persidangan menerangkan bahwa "sejarah terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu berawal pada saat rapat ORGANDA di Tawangmangu, Tergugat (SOERATNO) meminta pendapat kepada Saksi MIYANTO bagaimana jika akan meminjam uang pada Penggugat (SOEROSO), dijawab Saksi MIYANTO silahkan bilang sendiri, lalu terjadi pertemuan antara SOERATNO dan SOEROSO selanjutnya Saksi MIYANTO diminta tolong oleh Penggugat untuk melakukan pengecekan ke Yogyakarta untuk mengecek lokasi 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya ada SPBU, kemudian pada tanggal 11 Juni

40

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 40



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2012 Pak SOERATNO minta tambahan pinjaman Rp 1 Milyar dari semula Rp 4 Milyar menjadi Rp 5 Milyar, lalu Saksi MIYANTO menyampaikan permintaan Soeratno kepada Pak YUSTINUS SOEROSO (Penggugat) melalui telpon, kemudian Pak YUSTINUS SOEROSO menyetujui dengan memberikan tambahan pinjaman kepada Para Tergugat sebesar Rp. 1 Milyar, namun Penggugat merasa malu jika dalam bentuk hutang piutang, karena akan terkesan seolah-olah Penggugat adalah rentenir, padahal Penggugat adalah seorang pengusaha, untuk itu maka dibuatlah perjanjian ikatan jual beli di hadapan Notaris, pada saat itu Saksi MIYANTO pernah mengusulkan kepada Penggugat (SOEROSO) apa tidak sebaiknya Tergugat diberi pinjaman dari koperasi, tapi jawabnya Penggugat, kasihan nanti Tergugat kena biaya administrasi, bunga dan biaya lainnya”, selain itu Saksi MIYANTO juga menerangkan bahwa “Tergugat I (Pak SOERATNO) berkata kepada Penggugat bahwa ia bersedia memberikan jasa 10 % per tahun yaitu sama dengan bunga bank jika uang itu disimpan di deposito bank oleh Penggugat” ;-----

Menimbang, bahwa dalam Repliknya khususnya pada point 2, Kuasa Penggugat juga menjelaskan mengenai kronologi peristiwa ini yang bermula pada tanggal 8 Juni 2012 Para Tergugat mendatangi dan meminta Penggugat untuk memberi pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp 4.000.000.000,-. Karena merasa sesama Pengusaha angkutan dan kebetulan kenal baik, Penggugat setuju memberi pinjaman kepada Para Tergugat sebesar Rp 4.000.000.000,- tersebut. Lalu pada hari berikutnya Penggugat dan Tergugat menghubungi Kantor Notaris Arif Budiyanto, SH akan merealisasikan rencana pinjaman tersebut. Tetapi sampai di Kantor Notaris Arif Budiyanto, SH., Para Tergugat meminta / mengubah jumlah pinjamannya menjadi Rp 5.000.000.000,- Di dalam perkembangan pembicaraan

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 41 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya, baik **karena usulan Penggugat** maupun pertimbangan dari Para Tergugat sendiri, Para Tergugat berubah pikiran dan **akhirnya setuju / disepakati bersama bahwa Para Tergugat dan Penggugat membuat rencana untuk melakukan jual beli tiga bidang tanah** (bisa juga disebut "persil") milik Para Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa apabila klausula yang disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli dikaitkan dengan adanya keterangan Saksi MIYANTO, yang pada pokoknya menerangkan bahwa sesaat setelah Penggugat menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut di rumahnya di daerah Kerten, kemudian Penggugat (YUSTINUS SOEROSO) menyerahkan cek senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Para Tergugat (SOEROSO dan SOELISTYANINGSIH), bukan senilai Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli, Majelis Hakim memandang bahwa telah terdapat adanya suatu kesenjangan antara bentuk formal hubungan hukum antara Pengugat dan Para Tergugat dengan praktek pelaksanaannya, yaitu secara formal dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris bentuk hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli, namun dalam prakteknya atau kenyataannya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat justru adalah hutang piutang;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dapat mengatakan demikian, karena saksi MIYANTO menerangkan bahwa Penggugat hanya menyerahkan uang senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Tergugat, akan tetapi klausula yang terdapat dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli khususnya angka 1 disebutkan tanda jadi sebesar Rp 5.500.000.000,- ((lima milyar lima ratus juta

42

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) sebagai uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta ini, dan ternyata saksi MIYANTO di persidangan juga menerangkan bahwa uang senilai Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah) tersebut dianggap sebagai bunga / jasa selama periode 1 (satu) tahun apabila Para Tergugat tidak dapat mengembalikan hutangnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa untuk menyatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian haruslah dilihat dari ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan : "untuk sahnya perjanjian, diperlukan empat syarat :-----

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;-----
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;-----
3. Suatu hal tertentu ;-----
4. Suatu sebab yang halal ;-----

Menimbang, bahwa pasal 1321 KUH Perdata menyatakan : "*tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*";-----

Menimbang, bahwa selain 3 (tiga) hal yang dapat menyebabkan batalnya kata sepakat sebagaimana diatur dalam pasal 1321 KUH Perdata tersebut yaitu kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*), masih ada satu hal lagi yang dapat mengakibatkan batalnya kata sepakat sebagaimana diatur dalam yurisprudensi yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 43 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akta terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 43



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Henry P Panggabean, SH dalam bukunya berjudul "Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian" penerbit Liberty, Yogyakarta, tahun 1992, halaman 44, mengemukakan bahwa penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri, ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektifnya, lebih lanjut dalam buku tersebut, Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut :

- a. Persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis.....
 1. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.....
 2. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.....
 - a. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.....
 1. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pendeta jemaat.....
 2. 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa ada suatu cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan yang disebabkan keunggulan ekonomis yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga oleh karena terdesak kebutuhan maka Para Tergugat menyatakan sepakat menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli di hadapan Notaris, padahal sebelumnya maksud dari Para Tergugat adalah untuk meminjam uang, namun yang terjadi justru Perjanjian Ikatan Jual Beli, bukan Perjanjian Hutang Piutang, sehingga ada ketidaksinkronan antara maksud / kehendak dengan praktek pelaksanaannya, hal mana sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K / Sip / 1982 tanggal 28 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan : walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain untuk antara lain menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga ataupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada waktunya dirubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian itu sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang ;-----

Menimbang, bahwa pasal 5 dan pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 (Bukti P-1) secara tegas mengatur mengenai kuasa mutlak, dimana Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 secara tegas melarang adanya kuasa mutlak tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas yaitu adanya suatu cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, sehingga menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 45 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, disamping itu adanya fakta pengaturan mengenai kuasa mutlak yang secara tegas dilarang, maka Majelis Hakim berkesimpulan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 antara Para Tergugat dan Penggugat di hadapan Notaris Arif Budiyanto, SH (Bukti P-1) adalah tidak sah, sehingga karenanya **petitum gugatan Penggugat point 2** yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berlaku Akta Notaris Arif Budiyanto, SH No. 60 tanggal 11 Juni 2012, **harus dinyatakan ditolak** ;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat tertanda P-2 yang berupa Surat Keterangan dari Notaris Arif Budiyanto, SH yang pada pokoknya menerangkan pada tanggal 11 Juni 2013 (satu tahun setelah penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli) Penggugat telah siap melakukan penandatanganan Akta Jual Beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang ada SPBU di atasnya milik Para Tergugat, dan Penggugat sudah siap membayar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) di hadapan Notaris / PPAT namun Para Tergugat tidak mau hadir, demikian pula bukti surat tertanda P-3 yang berupa Surat Keterangan Notaris Arif Budiyanto, SH yang pada pokoknya menerangkan telah mendatangi rumah Para Tergugat di Kecamatan Baturetno Wonogiri sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 20 Juni 2013, 11 Juli 2013 dan 25 Juli 2013, namun Para Tergugat menolak untuk melaksanakan jual beli, dan bukti surat tertanda P-4 yang berupa surat peringatan / somasi dari Penggugat kepada Para Tergugat agar Para Tergugat segera memenuhi janjinya untuk melakukan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan SPBU di atasnya, oleh karena bukti surat tertanda P-2, P-3 dan P-4 tersebut diajukan oleh Kuasa Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi / ingkar janji

46

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 46



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012, namun oleh karena dalam uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim telah menolak petitum Penggugat point 1 dan menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka Majelis Hakim berpendapat sudah tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan mengenai wanprestasi, karena mengingat perikatan yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 yang menjadi sumber adanya perikatan tersebut dinyatakan tidak sah, sehingga karenanya **petitum gugatan Penggugat point 3** haruslah **dinyatakan ditolak** ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim memandang telah terjadi kekeliruan dalam membangun konstruksi hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat, seharusnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Perjanjian Hutang Piutang, dimana untuk jaminan pelunasan hutangnya seharusnya dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi jaminan, apalagi diperoleh fakta di persidangan Saksi EKO PRASETYO yang merupakan pegawai Notaris menerangkan pada saat penandatanganan perjanjian, Para Tergugat datang membawa 3 (tiga) buah sertipikat (bukti P-5, P-6 dan P-7) dan setelah penandatanganan perjanjian hingga saat persidangan, ke tiga sertipikat tersebut ternyata masih ditiptkan di kantor Notaris, sehingga jika ke tiga sertipikat itu telah dibebani hak tanggungan, dan ternyata Para Tergugat tidak bisa melunasi hutangnya (wanprestasi), maka dengan sendirinya Pengugat berhak melakukan pelelangan atas ke tiga sertipikat yang di atasnya telah dibebani dengan Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang sebagai pelunasan piutangnya ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 47 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat *point 2* dan *point 3* telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim memandang tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat *point 4*, *point 5*, *point 6*, *point 7*, *point 8* dan *point 9*, sehingga petitum gugatan Penggugat tersebut **harus dinyatakan ditolak** ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir hingga saat ini sebesar Rp.466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir hingga saat ini sebesar Rp 466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari : SENIN, tanggal 02 JUNI 2014, oleh kami HERA KARTININGSIH, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, ARIEF SAPTO NUGROHO, SH. dan BUNGA LILLY, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : SELASA, tanggal 03 JUNI 2014, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh SUWARTO, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Wonogiri dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat. -----

48

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 48



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ARIEF SAPTO NUGROHO, SH

HERA KARTININGSIH, SH., MH

BUNGA LILLY, SH

Panitera Pengganti,

SUWARTO

Perincian Biaya :

| | |
|----------------|--------------|
| 1. Pendaftaran | Rp 30.000,- |
| 2. Panggilan | Rp 375.000,- |
| 3. ATK | Rp 50.000,- |
| 4. Materai | Rp 6.000,- |
| 5. Redaksi | Rp 5.000,- |

J U M L A H Rp 466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 49 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 49