

**KONSEKUENSI YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN  
DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : APRILIA WULANDARI, S.H**

**NO. POKOK MHS. : 19921004**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**



**KONSEKUENSI YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM  
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

Oleh :

NAMA MHS. : APRILIA WULANDARI, S.HNO.  
POKOK MHS. : 19921004

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada  
Tim Penguji dalam Seminar Proposal Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 24 Februari 2022

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 18 Februari 2022

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurshad, S.H., M.H.



**KONSEKUENSI YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN  
DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

**Oleh :**

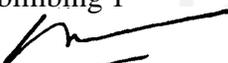
NAMA MHS. : APRILIA WULANDARI, S.H

NO. POKOK MHS. : 19921004

BKU : Kenotariatan

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir Tesis dan dinyatakan  
LULUS pada hari Jum'at Tanggal 24 Juni 2022**

Pembimbing 1

  
**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.** Yogyakarta, .....

Pembimbing 2

  
**Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.** Yogyakarta, .....

Penguji 1

  
**Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum.** Yogyakarta, .....

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



  
**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertandatangan di bawah ini saya :

Nama : Aprilia Wulandari, S.H

NIM : 19921004

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul : "KONSEKUENSI YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH " Karya 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:

Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah-kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya tulis ilmiah (plagiat)".

Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia.

Selanjutnya berkaitan dengan hal itu diatas (terutama pada butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi akademik jika saya terbukti dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab serta membuktikan dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya didepan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas Hukum apabila ada plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah ini oleh Pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani maupun sehat rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 09 Juni 2022



( Aprilia Wulandari, S.H )

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahnya. Alhamdulillah atas kehendak Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan tesis yang merupakan salah satu persyaratan yang harus terpenuhi guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidak lepas dari bimbingan, dorongan serta bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya terhadap :

1. Allah SWT, atas segala rahmat dan karunianya yang diberikan.
2. Kedua orangtua saya Bapak Duriyanto dan Ibu saya Muji Lestari, Amd atas segala dukungan yang diberikan kepada saya dapat menyelesaikan studi saya.
3. Bapak Prof. Fathul Wahid, ST,M.Se.,Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H.,M.H, Selaku Dean Fakultas Hukum, Univesitas Islam Indonesia
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, Selaku pembimbing satu tesis saya yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
7. Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn, Selaku pembimbing dua tesis saya yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
8. Teman-teman seperjuangan, Chika Annisa Heptasari,S.H, Tiara Indah Safitri, S.H, dan Randitya Manggala Putra, S.H yang ikut andil dalam memberikan semangat serta motivasi kepada saya.
9. Terimakasih juga untuk teman saya Indra Saputra yang telah memberikan pelajaran berharga bagi saya.
10. Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan beal ilmu kepada penulis.
11. Segenap civitas akademik Program Magister, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

12. Seluruh teman-teman saya Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia khususnya Angkatan 11 atas kebersamaannya.

13. Terimakasih kepada segenap pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah berjasa dalam menunjang selama pendidikan saya.

Semoga amal baik dan keikhlasan yang telah diperbuat menjadi amal saleh serta diberikan balasan kebaikan oleh Allah SWT. Terdapat kekurangan dan keterbatasan yang ada pada penulis namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin demi penyelesaian tesis ini. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis akan menerima kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun.

Akhir kata, penulis berharap semoga apa yang telah tersusun dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 09 Juni 2022



( Aprilia Wulandari, S.H )

## **MOTTO**

***“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa.” – Ridwan Kamil***

***“Apapun yang menjadi takdirmu, akan mencari jalannya menemukanmu.” – Ali bin Abi Thalib***

***“intelligence plus character that is the goal of true education” – Martin Luther King Jr***

***“Perbanyak bersyukur, kurangi mengeluh. perluas hati. Sadari bahwa kamu ada pada sekarang, bukan kemarin atau besok, nikmatilah setiap momen dalam hidup.”***

***– Aprilia Wulandari –***

Karya ini kupersembahkan untuk:

Kedua Orang Tuaku

**Bapak Duriyanto dan Ibu Muji Lestari**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	1
HALAMAN PERSETUJUAN .....	2
HALAMAN PENGESAHAN.....	3
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	4
KATA PENGANTAR.....	5
HALAMAN MOTTO .....	7
DAFTAR ISI.....	8
ABSTRAK .....	10
BAB I PENDAHULUAN.....	11
A. Latar Belakang Masalah .....	11
B. Rumusan Masalah .....	17
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Manfaat Penelitian.....	18
E. Orisinalitas Penelitian .....	18
F. Kerangka Teori .....	20
1. Teori Perjanjian .....	20
2. Teori Akta.....	22
3. Teori Penyalahgunaan Keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> ).....	25
G. Metode Penelitian.....	30
H. Sistematika Kerangka Penulisan.....	33
BAB II PERJANJIAN, AKTA OTENTIK, DAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN .....	35
A. Pengertian Perjanjian.....	35
1. Unsur Perjanjian.....	40

2. Asas – asas Hukum Perjanjian .....	41
3. Syarat Sah Perjanjian.....	44
4. Pembatalan Perjanjian.....	52
<b>B. Pengertian Akta Otentik .....</b>	<b>60</b>
<b>C. Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>).....</b>	<b>64</b>
1. Teori Konsep <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> atau <i>Undue Influence</i> dalam Sistem <i>Common Law</i> .....	64
2. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian .....	66
3. Unsur Penyalahgunaan Keadaan .....	68
<b>BAB III KONSEKUENSI YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>69</b>
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perkara No. 130 K/Pdt/2017 Dapat Dikualifikasikan Melanggar Prinsip Penyalahgunaan Keadaan .....	69
B. Konsekuensi dari Penyalahgunaan Keadaan terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	89
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>101</b>

## **ABSTRAK**

Kesepakatan antara para pihak merupakan syarat penting dalam sebuah perjanjian. Namun, dalam praktiknya kesepakatan tersebut tidak selalu diberikan secara bebas. Ada beberapa perjanjian yang dibuat atas dasar keterpaksaan, ancaman, atau ketidaktahuan para pihak, hal tersebut berakibat pada perjanjian yang dibuat terindikasi adanya cacat kehendak. Kecacatan pada kesepakatan bisa terjadi karena adanya unsur dwang, dwaling, bedrog maupun karena terjadinya penyalahgunaan keadaan. Perjanjian yang didalamnya dibuat adanya unsur penyalahgunaan keadaan dapat berpotensi untuk digugat di Pengadilan ketika salah satu pihak mengajukan gugatannya ke Pengadilan. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang didapatkan melalui studi kasus dalam putusan pengadilan dan dianalisis dengan metode interpretasi hukum. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan bahwa penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian termasuk dalam perjanjian yang cacat kehendak. Dimana perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan salah satu pihak dalam posisi yang kuat untuk dapat menekan pihak yang lemah sehingga posisi tersebut menjadi tidak seimbang dan dapat menimbulkan kerugian.

Kata kunci : Perjanjian, cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan

## **ABSTRACT**

Agreement between the parties is an important condition in an agreement. However, in practice these agreements are not always given freely. There are several agreements made on the basis of coercion, threats, or ignorance of the parties, this results in the agreement being made indicating a defect of will. Defects in the agreement can occur because of elements of dwang, dwaling, bedrog or undue influence. An agreement in which there is an element of abuse of circumstances can potentially be sued in court when one of the parties files a lawsuit to the court. This research uses normative research by using a statutory approach and a conceptual approach. Legal materials obtained through case studies in court decisions and analyzed by the method of legal interpretation. Based on the results of the research and discussion conducted, the abuse of conditions in the agreement is included in the agreement with a defective will. Where the agreement is made in a situation where one of the parties is in a strong position to be able to suppress the weak party so that the position becomes unbalanced and can cause losses.

Keywords: contract, non independently settled, undue influence

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Bagi masyarakat Indonesia, tanah merupakan suatu aset penting yang memiliki fungsi sosial, serta merupakan akar sosiokultural, sehingga sering terjadinya konflik, sengketa, maupun perselisihan terkait masalah pertanahan baik dari horizontal maupun yang vertikal disebabkan adanya keterbatasan dan tingginya kebutuhan manusia terhadap tanah.<sup>1</sup> Menurut Boedi Harsono, Jual beli tanah merupakan suatu aktivitas jual beli dimana ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah.<sup>2</sup>

Tanah sering dijadikan sebagai objek peralihan hak atas tanah, hal itu karena tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia tetapi jumlahnya yang sangat terbatas dan harga yang relatif mahal. Maka diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang – undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang telah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menerangkan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi karena adanya hubungan hukum oleh para pihak. Hubungan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban kepada masing – masing pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan cara jual beli dapat ditempuh dengan melakukan pengikatan perjanjian jual beli terlebih dahulu sebagai awal transaksi atas tanah. Akta pengikatan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris adalah

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, *Opini Kebijakan Agraria*, Cetakan Pertama, ( Jakarta : PT. Dharma Karsa Utama, 2014), hlm.1

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Keempat, ( Jakarta :Kencana Prenada Media Group,2014), hlm.360.

suatu perjanjian pengikatann jual beli atas objek tanah yang dibuat antara penjual dan pembeli yang dibuat sebelum penandatanganan Akta Jual Beli.

Menurut hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perja njian.<sup>3</sup>

Menurut Herlien Budiono, Pengikatan perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Pengikatan Perjanjian Jual Beli tersebut dapat dikategorikan dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakan perjanjian pokok.<sup>4</sup> Sedangkan menurut Agus Pandoman, Pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan dimana dalam konteks hukum perikatan perdata. Pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan dalam hal hukum perdata ini disebut asas *Pactum de Contrahendo*.<sup>5</sup>

Mengenai ketentuan Perjanjian jual beli diatur dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata, sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi : *“jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”*

Pasal ini menerangkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana pada dasarnya perjanjian itu dapat berwujud dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang

---

<sup>3</sup> R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hlm 29

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

<sup>5</sup> Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, ( Jakarta : Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 123.

dilakukan lisan maupun dalam tertulis, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan.

Mengenai bentuk dalam PPJB ini pada prinsipnya sama dengan hukum perikatan dalam KUHPerdota. Dalam Pasal 1339 menyebut bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang dinyatakan dengan tegas didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang – undang. Paham hukum pemisahan perbuatan dan hubungan hukum pada dasarnya adalah suatu tindakan yang berkaitan erat dengan prestasi, terhadap objek yang berkaitan erat dengan harta kekayaan, sehingga pengaturannya berkaitan dengan hak – hak kebendaan yaitu benda tetap “*real property law*” dan pengaturan mengenai benda bergerak “*personal property law*” yang diatur secara terpisah antara satu dengan yang lain yang merupakan dua paham yang berbeda terhadap bagaimana berbuat atau tidak berbuat dalam melaksanakan hubungan hukum perdata terutama bagi seseorang yang melimpahkan harta kekayaan baik secara kehendak maupun tidak berdasarkan kehendaknya.<sup>6</sup>

Dalam pengikatan perjanjian jual beli terkadang kontrak kemauan antara kedua belah pihak dan kehendak ada unsur ketidakpastian atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu disebut dengan undue influence (dimana adanya hubungan yang berat sebelah), apabila dalam suatu pengikatan perjanjian jual beli tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian karena adanya unsur keseimbangan dalam persamaan hukum dimana salah satu pihak dalam posisi psikologis, fisik dan ekonomi yang kuat, sedangkan debitor dalam posisi yang lemah atau orang yang tidak tahu menahu mengenai isi pengikatan perjanjian jual beli, dalam hal ini dapat dikatakan sebagai adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm 118

Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi ataupun karena kejiwaan.<sup>7</sup> Disini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Ajaran penyalahgunaan keadaan ini sebaiknya hadir guna memastikan bahwa berbagai keunggulan para pihak, baik secara ekonomis maupun psikologis, atas pihak lain tidak disalahgunakan.

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi adanya penyalahgunaan keadaan (Pasal 3:44 lid1). Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat – syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut :<sup>8</sup>

- a. Keadaan – keadaan istimewa, seperti halnya keadaan ketergantungan jiwa yang kurang sehat, dan tidak berpengalaman.
- b. Suatu hal yang nyata, bahwa salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan,
- d. Hubungan kausal, bahwa tanpa adanya penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Penyalahgunaan keadaan sebagai faktor penyebab cacat kehendak dan ini belum diatur secara jelas dalam KUHPerdara. Penyalahgunaan keadaan ini merupakan doktrin yang justru bukan berasal dari *civil law*, seperti hukum belanda yang menjadi kiblat hukum perdata di Indonesia. Penyalahgunaan keadaan merupakan ajaran yang muncul dalam

---

<sup>7</sup> Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, ( Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2016 ), hlm 8.

<sup>8</sup> Henry.P.Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, (Yogyakarta, Liberty, 1992), hlm. 47-48.

sistem hukum *common law system* di Inggris pada abad ke 15 dengan istilah *undue influence*.<sup>9</sup>

Penyalahgunaan keadaan menurut Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan tiga alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu :<sup>10</sup>

1. Kekhilafan/kesesatan (*dwaling*)
2. Paksaan (*dwang*)
3. Penipuan (*bedrog*).

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat memohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.<sup>11</sup>

Salah satu pembahasan adalah menyangkut penerapan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, apakah tepat menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam sebab (kausa) yang tidak dibolehkan. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan
2. Adanya kecakapan
3. Adanya pokok persoalan (hal tertentu).
4. Tidak merupakan sebab yang dilarang (cacat kehendak).

Yang wajib memenuhi ketentuan subyektif dan obyektif, yakni konsensualisme, cakap,

---

<sup>9</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, .( Jakarta. Program Pascasarjana FH Universitas Islam Indonesia, 2004 ), Hlm. 227.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm 39

<sup>11</sup> Rendy Saputra. *Op.Cit.*hlm 53

objek tertentu, serta karena kausa yang halal, dimana apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif dan objektif maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum.

Hingga kini tidak ada peraturan yang jelas terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dalam peraturan perundang undangan, sehingga sering kali dipertanyakan mengenai bagaimana keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut. Terkait uraian tersebut akan membahas masalah mengenai kegiatan jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris yang secara khusus akan membahas salah satu kasus yang perkaranya diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan Putusan Nomor 661/Pdt.G/2015/PN Dps kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Nomor 71/PDT/2016/PT.Dps yserta dilanjutkan dengan tingkat kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017.

Dalam perkara tersebut menurut ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata merupakan suatu perbuatan yang dapat digolongkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam akta pengikatan jual beli No.36 tanggal 9 November 1984 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Puryatma, S.H terdapat unsur tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, karena pada saat terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara I Rantuh dengan orang tau Para Pemohon Kasasi dibuat pada saat I Rantuh dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua para pemohon kasasi sebagai pembeli, sehingga benar tidak adanya kebebasan kehendak yang mengakibatkan adanya cacat kehendak atau lebih cenderung pada penyalahgunaan keadaan. Maka dari itu isi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 menyatakan bahwa Pengikatan jual beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah

cacat hukum, sehingga permohonan Para Pemohon Kasasi I Wayan Sarjana Tarsisius dan kawan-kawan tersebut ditolak.<sup>12</sup>

Persoalannya adalah apakah para notaris, para pejabat maupun masyarakat memahami ketentuan-ketentuan yang lebih jelas terkait klausul-klausul dan perbuatan – perbuatan lainnya yang mungkin terjadi dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas terdapat rumusan permasalahan yang menjadi pokok penelitian dalam tesis ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam perkara Nomor : 130 K/Pdt/2017 Putusan Mahkamah Agung dapat dikualifikasikan melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan ?
2. Bagaimana konsekuensi dari penyalahgunaan keadaan terhadap perbuatan akta Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan kesepakatan guna Peralihan Hak Atas Tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Rumusan masalah yang telah dicantumkan di atas dalam penelitian tentu memiliki tujuan penelitian, adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris yang terbukti adanya unsur menyalahgunakan keadaan yang memiliki kekuatan hukum dalam Nomor Perkara 130 K/Pdt/2017
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai bagaimana konsekuensi dari penyalahgunaan keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>12</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Kasasi dalam *perkara I Wayan Sarjana Tarsisius v. I Made Sudirtha Simon*, Nomor 130K/Pdt/2017, hlm. 25.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi setiap pembaca baik untuk kepentingan teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut :

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

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran dan masukan bagi pengembangan ilmu hukum dibidang Ilmu Kenotariatan, khususnya bagi Notaris berupa Perjanjian mengenai Kekuatan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah terdapat penyalahgunaan keadaan.

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

Secara praktis dari penelitian ini penulis berharap penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi Notaris, diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam hal membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang belum bersertifikat agar dapat melindungi para pihak pada saat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Bagian ini penulis akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan, kemudian dijelaskan persamaan dan perbedaannya dengan penelitian dalam tesis ini sehingga dapat dibuktikan bahwa penelitian ini menangani tema yang diangkat dalam tesis ini belum pernah dilakukan.

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan terkait dengan konsekuensi yuridis penyalahgunaan keadaan dalam akta pengikatan jual beli hak atas tanah, maka diperoleh sebagai berikut :

1. Retno Puspo Dewi, 2017. Dalam penyusunan tesis di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Sebelas Maret Surakarta, berjudul “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Kasus

- Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt. Sel)*”. Pada penelitian ini tersebut ada persamaan yaitu meneliti mengenai pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, namun terdapat perbedaan yaitu pada objek dan subjek penelitian.
2. Ahmad Arif Syarif, 2017. Dalam penyusunan tesis di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, berjudul *“Penyalahgunaan Keadaan Oleh Pemberi Pinjaman Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang”*. Pada penelitian tersebut ada persamaan yaitu mengenai kaitannya dengan Penyalahgunaan Keadaan dalam perjanjian, namun terdapat perbedaan mengenai subjek, objek dan fokus penelitian. Penelitian yang peneliti tulis adalah mengenai konsekuensi hukum mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang terindikasi unsur penyalahgunaan keadaan.
  3. Masruri Ade Saputra, 2020, Dalam penyusunan tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, berjudul *“Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penyalahgunaan Keadaan dalam Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia”*. Pada penelitian tersebut terdapat persamaan yaitu meneliti mengenai Penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian, sementara yang membedakan penelitian penulis yaitu terletak pada subyek, objek dan fokus penelitian, dimana penelitian yang peneliti tulis adalah mengenai konsekuensi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terindikasi terdapat unsur penyalahgunaan keadaan. Sedangkan penelitian diatas membahas mengenai perlindungan hukum terhadap korban penyalahgunaan keadaan dalam kontrak.

Dari hasil penelitian yang terdahulu di atas, apabila dibandingkan dengan penelitian yang akan penulis lakukan memiliki unsur-unsur yang berbeda dari setiap penelitian baik dari aspek, objek, pendekatan, subyek, persoalan dan pemahaman yang

digunakan.. Maka dari itu penulis berkesimpulan bahwa penelitian ini bersifat orisinal dan memiliki asumsi serta esensi yang berbeda dan mandiri dengan penelitian yang telah ada atau terdahulu.

## F. Kerangka Teori

### a. Teori Perjanjian

Perjanjian yang melahirkan atau menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313. Pasal 1233 KUHPerdara biasanya dinamakan Perjanjian Obligatoir. Dalam perjanjian ini para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu penyerahan prestasi sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian. Dalam sistem Kitab Undang – undang Hukum Perdata membedakan dua perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan, yaitu perbuatan yang menimbulkan perikatan “*Obligatoir*” dan perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan “*lavering*” penyerahan atas objek yang diperjanjikan.<sup>13</sup>

Menurut Prof. R.Subekti, S.H menyatakan “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan”

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan yang berasal dari perjanjian yang dikehendaki oleh dua orang atau satu pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir

---

<sup>13</sup> Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi 2019), hlm. 19-20.

dari undang-undang yang dibuat atas dasar kehendak yang saling berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.<sup>14</sup>

Dalam bahasa Belanda perjanjian disebut juga *overeenkomst recht*.<sup>15</sup> Dari pengertian singkat di atas dijumpai dalam beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetreking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*person*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan atau person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang biasa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan.<sup>16</sup>

Didalam hukum perjanjian terdapat asas hukum yang dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Asas mengikatnya perjanjian adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat mereka yang membuat sebagai undang-undang.<sup>17</sup> Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dinyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas itikad baik sangat mendasar dan cukup penting terutama dalam pembuatan perjanjian, itikad baik disini adalah untuk bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad

---

<sup>14</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 117.

<sup>15</sup> C.s.t. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), hlm. 10.

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 6-7, (selanjutnya disebut M.Yahya Harahap I).

<sup>17</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 142.

baik dalam perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.<sup>18</sup>

Berdasarkan cara lahirnya perjanjian dibedakan atas perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan, dan timbulnya perjanjian tersebut ditentukan sejak tercapainya suatu kesepakatan.<sup>19</sup> Akibat hukum dan timbulnya suatu perjanjian adalah lahirnya kewajiban bagi salah satu atau kedua belah pihak, oleh karena itu perjanjian yang bersifat konsensual juga merupakan perjanjian *obligatoir* (baru melahirkan kewajiban), sehingga sering disebut dengan perjanjian *konsensual obligatoir*. Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru lahir dimana barang yang menjadi pokok prestasi telah diserahkan.<sup>20</sup>

## b. Teori Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>21</sup>

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

### a) Akta Otentik

Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

“Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-

---

<sup>18</sup> A Qirom Syamsuddin M, *Pokok – Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta:Liberty, 1985), hlm. 20.

<sup>19</sup> R. Subekti I, *Op cit.*, hlm. 48

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

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty, 1979), hlm. 106.

undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Pegawai berwenang yang dimaksud disini adalah Notaris, didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang –undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini.

#### Syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka akta tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum
- 2) Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

#### b) Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum pembuat akta.<sup>22</sup>

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan mempunyai kekuatan terhadap pihak ketika, antara lain apabila disertai suatu pernyataan yang tertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang,

---

<sup>22</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitangga, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika, 1991), hlm. 60

sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka disebut dengan Legalisasi dan Waarmeking.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata mengandung empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan yang dimaksud disini ialah bertemunya kehendak para pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian. Sepakat apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kesepakatan ini dicapai dengan cara tertulis maupun tidak tertulis.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan adalah kemampuan seseorang melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini adalah perjanjian jual beli tanah). Kecakapan ini ditandai dengan seseorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika sudah berumur 21 tahun dan atau telah menikah.<sup>23</sup>

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu mengandung maksud bahwa dalam suatu perjanjian objeknya harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang atau jasa, tetapi juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Hal ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian, atau tenaga dan

---

<sup>23</sup> Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 29.

tidak berbuat sesuatu.<sup>24</sup>

Maksud objek perjanjian dalam hal ini adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Ia merupakan suatu perilaku (*handling*) tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian.

#### 4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat tentang isi perjanjian. Isi perjanjian yang dimaksudkan disini adalah bahwa tersebut tidak dapat bertentangan dengan Undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Keempat syarat tersebut yang didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara menyebabkan perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara).

#### **c. Teori *Misbruik Van Omstandigheden* (Penyalahgunaan Keadaan)**

Dalam sistem common law selain undue influence dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan antara para pihak. Apabila kontrak itu terbentuk atas dasar ketidakpatuhan atau ketidakadilan maka yang terjadi dalam suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka dinamakan undue influence atau hubungan yang berat sebelah.<sup>25</sup> Secara sekilas antara *duress*, *misbruik van omstandigheden/undue influence*, dan *unconscionability* tampak punya kesamaan, dan secara sederhana hampir tidak ada garis

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm.30.

<sup>25</sup> Fatmah Paparang, “*Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*“, Jurnal Hukum unsrat, No.6, Vol.22, (Juli 2016), hlm.49.

demarkasi yang jelas yang membedakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada para pihak dalam suatu kontrak.<sup>26</sup>

Dalam perjanjian jual beli dengan penyalahgunaan kehendak cenderung terjadi terdapatnya sesuatu penyalahgunaan keadaan ( *misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan kondisi berhubungan dengan terbentuknya kontrak yaitu menyangkut keadaan- keadaan yang berfungsi pada terbentuknya kontrak, misalnya seorang yang menawarkan prestasi menikmati kondisi pihak yang menerima tawaran prestasi dimana pihak tersebut memiliki posisi tawar lebih lemah dibandingkan pihak awal. Penyalahgunaan kondisi tersebut jadi aspek yang menghalangi atau mengusik terdapatnya kehendak yang leluasa buat memastikan persetujuan antara kedua pihak.<sup>27</sup>

Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi dalam hal sebagai berikut :

- a. Keadaan yang istimewa, seperti halnya dalam keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang terganggu, dan tidak mempunyai pengalaman.
- b. Sesuatu hal yang nyata, diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak yang lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
- c. Penyalahgunaan salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya memahami bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal yaitu penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Morintosh, Rinaldi, “*Kedudukan Kontrak Baku yang Dibuat BUMN dalam Hubungannya dengan Penyalahgunaan Keadaan Serta Prospek Penerapannya di Masa Mendatang*”. Tesis. Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Hlm. 86.

<sup>27</sup> Henry P. Pangabean, *Op.Cit*, hlm. 83.

<sup>28</sup> *Ibid*.

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 menyetujuinya. *Kedua*, saat seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaan yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan suatu transaksi.<sup>29</sup>

Ketentuan pasal 1321 dan pasal 1449 KUHPerdara menegaskan bahwa cacat kesepakatan atau cacat kehendak itu terjadi karena kekhilafan/kesesatan, penipuan dan paksaan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan atau yang sering disebut *Misbruik Van Omstandigheden*. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum kontrak. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.<sup>30</sup>

Memperhatikan ketentuan yang terkandung dalam KUHPerdara, ternyata asas kebebasan berkontrak tidaklah bermakna bebas mutlak, karena terdapat pembatasan yang diberikan oleh beberapa pasal. Berlakunya asas konsensualitas yang terkandung dalam pasal 1320 (1) KUHPerdara member makna bahwa tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak dalam pembuatan kontrak, berakibat tidak sah suatu kontrak. Ketentuan pasal 1321 KUHPerdara mempertegas bahwa tiada kebebasan dalam perjumpaan kehendak atau

---

<sup>29</sup> Ridwan, Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013). Hlm 274.

<sup>30</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, (Jakarta :Rajawali Pers, 2010), hlm.5.

consensus yang diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan berakibat kontrak tidak sah. Begitu pula dengan berlakunya asas itikad baik (*goede trouw*) yang tersebut dalam pasal 1338 (3) KUHPerdara merupakan pembatasan terhadap berlakunya asas kebebasan berkontrak. Kebebasan para pihak dalam kontrak tidak dapat dilaksanakan sekehendaknya saja melainkan harus dengan itikad baik.

Deane J. menyatakan bahwa doktrin *undue influence* dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang *unconscionability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.<sup>31</sup>

Sebelum ketentuan penyalahgunaan keadaan dicantumkan ke dalam NBW (lihat pasal 3 :44 NBW), cukup lama dan cukup banyak permasalahan yang terkandung didalamnya dibahas para ilmuwan khususnya dalam hubungannya dengan pemutusan perkara oleh para hakim. Bukan secara kebetulan bahwa Nieuwenhuis selalu mengaitkan pembahasannya dengan *arresten* yang dijumpai di Nederland. Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan dalam NBW, sedikit banyak adalah dilatarbelakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim<sup>32</sup>

Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu. Didalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk

---

<sup>31</sup>Hardjan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, (Jakarta : Sinar Harapan, 1993), hlm.113-115.

<sup>32</sup> Henry P.Panggabean, Op, Cit, hlm. 41.

seluruhnya atau sebagian.<sup>33</sup> Ternyata pertimbangan-pertimbangan hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (pasal 1321 KUHPerdara) berupa kesesatan (*dwaling*); paksaan (*dwang*); penipuan (*bedrog*) (pasal 1321 KUHPerdara). Pada penyalahgunaan keadaan, tidaklah semata mata berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya persetujuan satu pihak tanpa cacat.<sup>34</sup>

Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.<sup>35</sup> Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif perjanjian. Salah satu pihak penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 unsur, yaitu sangat merugikan salah satu pihak (dari segi isinya), dan penyalahgunaan

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Van Dunne, Diktat Kursus Hukum Perikatan, terjemahan, Sudikno Mertokusumo, *Diktat Kursus Hukum Perikatan* (Yogyakarta, 1987), hlm.9.

<sup>35</sup> *Ibid.*

kesempatan oleh pihak lain pada saat terjadinya perjanjian (dari segi terjadinya). Dari kedua unsur tersebut maka timbul dua sifat perbuatan, yakni yang bersumber keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan.<sup>36</sup>

Lebih lanjut Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut :

1. persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis
2. satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
3. pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
4. persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan
5. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat.
6. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan hal yang penting dalam kegiatan penelitian untuk mendapatkan bahan hukum untuk menyusun, mengolah data dan menganalisis. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **a. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yang nantinya akan menganalisis dan menjelaskan bahwa terdapat sebuah PPJB hak atas tanah yang telah diakui keabsahannya berdasarkan adanya Akta Notaris Nomor 36 tanggal 9

---

<sup>36</sup> Henry, Pangabean. *Op. Cit.* hlm.51

November 1984, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Namun PPJB tersebut dapat saja dibatalkan sekalipun didasarkan dengan Akta Notaris, apabila ditemukan adanya syarat – syarat perjanjian yang cacat hukum, seperti halnya dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang membatalkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terjadi di Banjar Padang Tawang, Desa Cunggu.

Penelitian hukum yuridis normatif merupakan penelitian yang menggunakan data sekunder (hasil penelitian kepustakaan). Jenis penelitian yang “dalam penyusunannya adalah penelitian pustaka, yaitu penelitian menggunakan buku – buku sebagai sumber datanya yang berkaitan dengan objek penelitiannya.”<sup>37</sup>

#### **b. Jenis Pendekatan**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang akan digunakan penulis adalah metode pendekatan yuridis normatif sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga data yang diperoleh nantinya dapat mencapai kejelasan masalah yang dibahas. dengan dua metode pendekatan yakni : (1) Perundang-undangan (*Statue Approach*) adalah suatu pendekatan terhadap masalah dilakukan dengan intens terhadap peraturan perundangan yang berlaku dengan isu yang diteliti. (2) *Conceptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>38</sup>

#### **c. Bahan Hukum**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilihat dari tujuan penelitian, maka data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder.

---

<sup>37</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta:andi Offset, 1990), hlm. 9.

<sup>38</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta :Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 95-97.

1. Bahan hukum primer meliputi data yang diperoleh langsung di lapangan yang berkaitan dengan penelitian. Bahan hukum primer merupakan bahan – bahan hukum yang diambil seperti KUH Perdata, Peraturan Perundang – undangan pada pokoknya UUPA, UUJN, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan No. 71/PDT/2016/PT.DPS yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 130K/Pdt/2017.
2. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer diperoleh berdasarkan kepustakaan yang berhubungan dengan masalah penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian. Serta bahan hukum sekunder lain dapat berupa jurnal hukum, artikel hukum, buku, karya ilmiah, tesis, majalah yang kaitannya dengan PPJB tersebut.
3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung dan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

#### **d. Teknik Pengumpulan Data**

##### **1. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan bertujuan untuk memperoleh data sekunder, dengan mencari teori, pandangan-pandangan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang ada. Adapun bahan sekunder yang mencakup mengenai norma dan kaidah dasar, peraturan dasar, Peraturan Perundang-undangan, serta bahan hukum lainnya yang digunakan sebagai pendukung bahan primer.

##### **2. Studi Dokumentasi**

Studi dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subyek sendiri atau orang lain tentang subyek. Studi dokumentasi merupakan salah satu

cara yang dapat dilakukan peneliti kualitatif untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subyek yang bersangkutan.<sup>39</sup>

#### **e. Analisis Data**

Analisa bahan penelitian dalam tesis ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, dimana materi atau bahan-bahan hukum tersebut untuk selanjutnya akan dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan norma, dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.

Metode analisis norma merupakan analisis yang didasarkan pada kaidah rumusan atau rancangan norma/Peraturan perundang-undangan. Dengan mencoba menganalisis Peraturan Perundang-undangan terkait dalam Pembuatan PPJB dan Penerbitan Sertifikat dalam KUH Perdata, UUJN, UUPA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah.

### **H. SISTEMATIKA KERANGKA PENULISAN**

#### **1. BAGIAN AWAL TESIS**

- 1) Sampul depan terdiri dari Judul Tesis, Kata Tesis, Lambang UII, Nama Program
- 2) Halaman Judul
- 3) Halaman Persetujuan
- 4) Halaman Pengesahan
- 5) Halaman Motto dan Pengesahan
- 6) Pernyataan Orisinalitas
- 7) Halaman Kata Pengantar

---

<sup>39</sup> Haris Herdiansyah, metode *Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2010), hlm.143.

- 8) Halaman Daftar isi
- 9) Daftar Tabel dan/atau gambar
- 10) Halaman Abstrak

## **2. BAGIAN INTI TESIS**

- 1) Bab I Pendahuluan
  - a. Latar Belakang Masalah
  - b. Rumusan Masalah
  - c. Tujuan Penelitian
  - d. Metode Penelitian
- 2) Bab II : Tentang Tinjauan Pustaka yang berisi teori, doktrin, hasil studi kepustakaan yang berhubungan dengan masalah penelitian.
- 3) Bab III : Berisi hasil penelitian yaitu data yang didapat saat wawancara dan hasil analisa.
- 4) Bab IV : Berisi Kesimpulan dan Saran

## **3. BAGIAN AKHIR TESIS**

1. Daftar Pustaka
2. Lampiran – lampiran.

## BAB II

### PERJANJIAN, AKTA OTENTIK, DAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN

#### A. Pengertian Perjanjian

Masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum sering mendengar mengenai perjanjian sebagai kebiasaan untuk melakukan suatu tindakan yang mengakibatkan suatu akibat hukum. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan karena adanya perjanjian maka telah terjadi perikatan antara kedua belah pihak yang membuatnya. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan perikatan. Bahwa perikatan (*verbintenissen*) adalah suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak sehingga pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>40</sup>

Hukum tentang perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem yang terbuka, yang mengandung arti dalam hukum perikatan atau perjanjian memberikan suatu kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, dan mengenai apa saja meskipun perjanjian itu belum diatur asalkan tidak melanggar peraturan perundang – undangan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik dengan persetujuan, baik karena undang-undang”. KUHPerdata tidak memberikan batasan tentang istilah perikatan itu sendiri. Perjanjian

---

<sup>40</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermassa, 1979), hlm. 1.

sebagai sumber perikatan yang berbeda dari sumber perikatan lain yaitu undang-undang, berdasarkan pada sifat kesukarelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap lawan pihaknya dalam perikatan tersebut.<sup>41</sup> Demikian pula ketentuan dalam Pasal 1340 KUHPerdara, yaitu menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat hanya sah apabila antara para pihak yang membuatnya, sehingga dalam hal ini diperlukan musyawarah antara para pihak sebelum dilakukan perikatan. Faktanya di masyarakat lebih sering dijumpai dengan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Dengan demikian, kesepakatan tersebut secara otomatis telah melahirkan suatu perikatan. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam hukum kita mengenal ada kata perjanjian dan perikatan. Kata perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari kata perjanjian. Karena perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang tumbuh dari undang-undang.

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena peristiwa hukum, yang berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan.<sup>42</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman, perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.<sup>43</sup> Istilah perikatan yang lahir dari Undang-undang, berdasarkan Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan, bahwa tiap-tiap

---

<sup>41</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 14.

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 230.

<sup>43</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 1.

perikatan muncul dari perjanjian atau dari Undang-undang (*Ontstaan of uit Overeenkomst, of uit de wet*).<sup>44</sup>

Dengan demikian suatu perjanjian adalah :<sup>45</sup>

1. Suatu perbuatan;
2. Antara sekurangnyanya dua orang (dapat lebih dari dua orang);
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak – pihak yang berjanji tersebut.

Istilah perjanjian merupakan suatu terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract*. Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian: teori lama dan teori baru. Menurut teori lama, perjanjian adalah perbuatan hukum yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian merupakan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut bukan hanya melihat perjanjian semata tetapi juga harus dilihat dari perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.<sup>46</sup>

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang itu saling berjanji kepada orang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>47</sup>

Sudikno mertokusumo menyatakan bahwa perjanjian adalah 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

---

<sup>44</sup> J. Satrio, Hukum perikatan, *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Bagian I (Jakarta : PT Citra Aditya Bakti., 1993), hlm. 12.

<sup>45</sup> Kartini Muljadi, *Op.Cit*, hlm 7.

<sup>46</sup> Salim HS, “ *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafiks, 2009), hlm. 161.

<sup>47</sup> R. Subekti., *Op.Cit*, Hal.1

hukum hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu telah dilanggar maka akibat hukum si pelanggar dapat dikenakan hukum atau sanksi.<sup>48</sup>

Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian perjanjian yaitu sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>49</sup>

Menurut J. Satrio membedakan pengertian perjanjian dalam arti luas dan sempit. Dalam arti luas, suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam harta kekayaan saja sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara.<sup>50</sup>

Sedangkan di dalam sistem *common law* ada perbedaan antara *contract* and *agreement*. Semua kontrak adalah *agreement*, tetapi tidak semua *agreements* adalah kontrak. American Restatement of contract (second) mendefinisikan kontrak sebagai “*a promise or set of promises for the breach of which the law in some way recognized a duty*”.<sup>51</sup>

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 suatu hal yang telah dilakukan atau akan

---

<sup>48</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hlm. 6

<sup>49</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hlm. 11.

<sup>50</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku I, op.cit*, hlm. 28-30.

<sup>51</sup> Ronald A. Anderson, *Business Law* (Cincinnati, Ohio: South-Western Publishing Co, 1987), hlm. 186. Dikutip dalam Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta:FH UII Press, 2014), hlm. 61-62.

dilakukan. Secara lebih luas persetujuan dapat ditafsirkan sebagai suatu kesepakatan timbal balik untuk melakukan sesuatu.<sup>52</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, ajaran yang memandang bahwa kontrak atau perjanjian sebagai perbuatan hukum yang berisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum adalah pandangan teori klasik. Menurut Teori Klasik, yang dimaksud dengan satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer atau aanbod*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance atau aanvaarding*) dari pihak yang lain. Pandangan klasik itu kurang tepat karena dari pihak yang satu ada penawaran dan di pihak lain ada penerimaan, maka ada dua perbuatan hukum yang bersegi satu. Dengan demikian, perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>53</sup>

Berkaitan dengan pengertian perjanjian, Nieuwenhuis memberikan pengembangan pengertian itu melalui ketentuan Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW) sebagai berikut : bahwa suatu perjanjian (*obligatoire overeenkomst*) adalah suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) yang terbentuk dari dua unsur kehendak dan pernyataan (*will en verklaring*) (Pasal 3:33 NBW).<sup>54</sup>

Dari pengertian perjanjian diatas, dapat disimpulkan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih dengan mempertemukan kehendak mencapai suatu kesepakatan untuk mencapai tujuan tertentu.

---

<sup>52</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm. 62.

<sup>53</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum, op.cit.*, hlm. 110.

<sup>54</sup> H.P. Pangabea, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *Op. Cit.*, hlm. 12.

## 1. Unsur – unsur Perjanjian

Dari makna kontrak yang berkembang di Indonesia dan Belanda dapat ditarik kesimpulan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam kontrak, yaitu :

- Ada para pihak;
- Ada kesepakatan yang membentuk kontrak;
- Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum; dan
- Ada objek tertentu.

Dikaitkan dengan sistem hukum kontrak yang ada di Indonesia, unsur-unsur perjanjian tersebut dapat diklasifikasikan dalam tiga klasifikasi, yaitu :

### a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjian. Sifat ini yang menentukan atau mengakibatkan suatu perjanjian tercipta (*constructieve oordeel*).<sup>55</sup> Tanpa adanya unsur ini, maka tidak akan ada perjanjian. Contoh lain tentang “sebab yang halal”, merupakan *essentialia* akan adanya perjanjian. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essensialia*.<sup>56</sup>

### b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh hukum sudah diatur tetapi unsur ini dapat dikesampingkan oleh para pihak. Bagian ini merupakan sifat alami perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti penjual mempunyai kewajiban menjamin bahwa barang tidak ada yang cacat (*vrijwaring*).<sup>57</sup>

### c. Unsur accidentalia

Unsur accidentalia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan

---

<sup>55</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), hlm. 25.

<sup>56</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), hlm. 44.

<sup>57</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit*.

ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.<sup>58</sup>

Di dalam sistem common law, kontrak dimaknai sebagai persetujuan (*agreement*) antara pihak satu yang membuat penawaran (*offer*) dan pihak lainnya yang melakukan penerimaan atas penawaran tersebut (*acceptance*). Tanpa adanya kesepakatan bersama, maka tidak ada kontrak. Konsep ini sebenarnya sama dengan konsep kesepakatan berdasar hukum perjanjian Indonesia dan Belanda.<sup>59</sup>

Dengan konsep tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur utama dalam kesepakatan adalah penawaran dan penerimaan. Orang yang membuat penawaran disebut *offeror*, dan orang yang menerima tawaran tersebut *offeree*.<sup>60</sup>

## **2. Asas – asas Hukum Perjanjian.**

Asas –asas perjanjian sangatlah perlu dikaji ulang untuk lebih mudah memahami berbagai ketentuan Undang-undang mengenai sahnya suatu perjanjian. Suatu perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan Undang-undang akan lebih mudah difahami setelah mengetahui asas-asas yang berkenaan.

Asas – asas hukum merupakan dasar/pokok yang karena sifatnya fundamental dan yang dikenal di dalam hukum kontrak yang klasik adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak. Untuk hukum kontrak Indonesia menurut penulis perlu ditambah asas keseimbangan.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op.,cit*, hlm. 89-90.

<sup>59</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, op, cit., hlm 67.

<sup>60</sup> *Ibid.*

### **a. Asas Konsensualisme**

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak – pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui *consensus* belaka.<sup>62</sup> Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.<sup>63</sup>

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terkandung asas konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menumbuhkan kepercayaan di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Asas kepercayaan merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.<sup>64</sup>

### **b. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula pada Pasal 1320 KUHPerdata yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tercermin dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Asas ini merupakan asas yang bersifat universal.<sup>65</sup>

---

<sup>61</sup> Herlien Budiono, *Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2008), hlm 124-129

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, *op,cit*, hlm. 28.

<sup>64</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 108-109.

<sup>65</sup> Endro Martopo, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian*, *Yustisia Merdeka: Jurnal Hukum* Vol.2. Nomor 2. September 2016. Hlm. 72.

Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Namun dalam kenyataannya hal tersebut sulit dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul – betul seimbang atau sejajar. Pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi seringkali memaksakan kehendaknya. Maka dengan posisi yang demikian, ia dapat mendikte pihak lainnya untuk mengikuti kehendaknya dalam perumusan isi perjanjian. Dalam keadaan demikian, pemerintah atau negara seringkali melakukan intervensi atau pembatasan kebebasan berkontrak dengan tujuan untuk melindungi pihak yang lemah. Pembatasan tersebut dapat dilakukan melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.<sup>66</sup>

### **c. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian**

Dasar teoritik mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum kanonik. Hukum kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dikaitkan dengan perjanjian para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan atau perjanjian yang mereka buat. Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>67</sup>

Dengan adanya konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asa inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban

---

<sup>66</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, op, cit., hlm 88.

<sup>67</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Op.cit., hl,m. 28.

moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.<sup>68</sup>

#### **d. Asas Itikad Baik**

Asas itikad baik 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. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Itikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai itikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak, kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut. Itikad baik pelaksanaan kontrak juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian**

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. Dalam hal kontrak mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam halnya perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 29.

Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

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 subyektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.<sup>69</sup>

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak – pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang telah disepakati, sesuatu yang tidak dilarang menurut hukum. Subekti menambahkan bahwa tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim, akan tetapi hal tidak terpenuhinya syarat-syarat objektif diancam dengan kebatalan perjanjian demi hukum.<sup>70</sup>

#### **a. Sepakat mereka mengikatkan dirinya**

Kesepakatan untuk mereka yang mengikatkan dirinya merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kecakapan merupakan bertemunya kehendak para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Sepakat juga berarti perizinan,

---

<sup>69</sup> Ahmad Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), hlm. 3.

<sup>70</sup> Subekti, (I), *Op.cit.*, hlm.17.

dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus sepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka saling menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Perkembangan baru mengenai asas kesepakatan dan lahirnya suatu perjanjian dapat dilihat dalam berbagai uraian Nieuwenhuis berdasarkan ketentuan baru dalam NBW, sebagai berikut :<sup>71</sup>

a) Tentang penawaran dan penerimaan

Suatu perjanjian lahir karena suatu penawaran dan penerimaan tersebut, diatur dalam Pasal 6:217 NBW. Penawaran dapat dijelaskan sebagai pernyataan kehendak dalam mana terkandung usul untuk mengadakan suatu perjanjian, usul ini harus memuat kewajiban-kewajiban terpenting yang timbul dari perjanjian.

Pernyataan kehendak oleh salah satu pihak adalah penawaran yang disampaikan kepada pihak lawan dan pernyataan kehendak oleh pihak lawannya yang menerima penawaran tersebut merupakan penerimaan. Baik penawaran maupun penerimaan adalah tindakan hukum sepihak. Dapat kita bayangkan bahwa untuk terjadinya perjumpaan atau kesesuaian kehendak dari para pihak, penawaran yang diajukan satu pihak telah diterima oleh pihak lainnya. Beranjak dari penggambaran ini, sesuatu perjanjian terbentuk sebagai perjumpaan dua tindakan hukum sepihak berturut-turut penawaran yang dilakukan oleh satu pihak dan disusul oleh penerimaan oleh pihak lainnya.<sup>72</sup>

b) Ajaran kehendak dan ajaran pernyataan

---

<sup>71</sup> Ibid, hlm 19.

<sup>72</sup> Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, op. cit., hlm

Jika unsur penawaran dan penerimaan diperlukan untuk menentukan saat lahirnya suatu perjanjian, maka ajaran kehendak dan ajaran pernyataan tampaknya diperlukan untuk menentukan kadar keterkaitan para pihak. Suatu perjanjian Obligatoir adalah suatu perbuatan hukum dan unsur-unsur perbuatan hukum terdiri dari kehendak dan pernyataan.

c) Asas Kepercayaan

Berkaitan dengan masalah lahirnya suatu perikatan, ajaran kepercayaan telah juga dikembangkan dalam NBW. Asas ini dicantumkan dalam Pasal 3:35 NBW. Pasal ini dimaksudkan untuk melindungi mereka yang memberikan pernyataan yang tidak sesuai dengan kehendaknya.

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, maka ada kesulitan dalam menentukan saat dilakukan penerimaan, sehubungan persoalan itu, ada beberapa teori yang berusaha menjawab persoalan tersebut, yaitu :<sup>73</sup>

1) Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*)

Teori pernyataan ini mengajarkan bahwa suatu penerimaan terjadi, apabila penerimaan dinyatakan tertulis dalam suatu surat. Dimana perjanjian lahir apabila pihak yang ditawarkan telah menyatakan penerimaannya melalui suatu tulisan.

2) Teori Pengiriman

---

<sup>73</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, op.cit., hlm 173-175

Teori ini menyatakan bahwa perjanjian lahir pada saat pengiriman jawaban penerimaan dikirimkan. Misalnya bukti pengirimannya dapat diketahui dari cap pos atau bisa juga mengirim jawaban melalui faksimili atau melalui *e-mail* dapat diketahui melalui laporan dari telah terkirimnya dokumen kepada yang bersangkutan. Teori pernyataan dan teori pengiriman ini dapat diterima atas dasar kepatutan.

3) Teori Pengetahuan

Teori ini menyatakan bahwa perjanjian telah lahir jika surat jawaban mengenai penerimaan tersebut isinya telah diketahui oleh orang yang melakukan penawaran. Teori ini paling sesuai dengan prinsip bahwa perjanjian itu lahir atas dasar pertemuan antara dua kehendak yang dinyatakan (pernyataan kehendak).

4) Teori Pitlo

Teori ini menyatakan bahwa perjanjian yang lahir pada saat orang yang mengirimkan jawaban secara patut boleh menganggap bahwa pihak penerima jawaban mengerti jawaban itu. Teori ini tidak memperhitungkan apakah si penerima jawaban secara faktual mengetahui isi jawaban atau tidak, yang ada hanya berupa anggapan bahwa dia mengetahui isi jawaban.

5) Teori Penerimaan

Teori ini menyatakan saat terjadinya perjanjian pada saat diterimanya jawaban atas penawaran dengan tidak memperhatikan apakah dalam kenyataannya surat tersebut dibuka atau tidak dibuka.

**b. Kecakapan untuk Membuat Perjanjian**

Pemangku atau pengemban hak dan kewajiban adalah subyek hukum dan sebab itu

juga dari kacamata hukum memiliki kewenangan bertindak (*rechtsbevoegd*). Menurut pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum perdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Berdasarkan Buku I Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum perdata, seseorang dianggap dewasa jika telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Dengan demikian bahwa hukum perjanjian di Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.

Kemudian muncul pengaturan mengenai batasan kedewasaan ditemukan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Tetapi didalamnya sebenarnya diatur hukum keluarga.<sup>74</sup> 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.

---

<sup>74</sup> Ade Marman, J.satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batas Umur*, (Jakarta: NAtional Legal Reform Program, 2010), hlm. 13.

Khusus berkaitan dengan perjanjian dibuat dihadapan notaris (akta notaris), telah ada pula aturan khusus (*lex specialis*), yakni Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga menentukan batas kedewasaan tersebut adalah 18 tahun. Pasal 39 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 menentukan bahwa para penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah;
- b) Cakap melakukan perbuatan hukum

Dengan demikian, kecakapan untuk melakukan perjanjian yang dibuat tidak hanya dikaitkan dengan batasan umur kedewasaan, tapi juga dikaitkan Tolak ukur lain, misalnya berada di bawah pengampuan, tidak hanya dewasa tetapi juga cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

**c. Suatu Hal Tertentu**

Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*). Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, kadang yang dimaksudkan yakni pokok perikatan dan kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi.<sup>75</sup>

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. *Zaak*

---

<sup>75</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, op.cit., hlm 186.

dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan.<sup>76</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan di dalam Bab I bahwa objek perikatan adalah prestasi, maka perjanjian atau kontrak sebagai bagian dari perikatan adalah prestasi, maka perjanjian atau kontrak sebagai bagian dari perikatan, juga memiliki objek yang sama yaitu prestasi.

J. Satrio menyatakan bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Jika Pasal 1332 dan 1334 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbicara mengenai tentang *zaak* yang menjadi objek perjanjian, maka *zaak* disini adalah objek perjanjian.<sup>77</sup>

#### **d. Kausa Hukum yang Halal**

Dari Pasal 1320 KUHPerdota dapat ditarik kesimpulan bahwa pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya, tapi juga kausa itu harus halal. Domat dan Pothier memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitur untuk menerima keterikatan untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan. Jadi, mereka ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri).<sup>78</sup>

Dengan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa seorang terikat untuk melaksanakan isi perjanjian tidak hanya didasarkan pada kata sepakat saja, tetapi juga harus didasarkan adanya kausa. Pembuat undang-undang ketika mengatakan suatu perjanjian tidak memiliki kausa hukum atau kuasanya tidak halal, maka perjanjian

---

<sup>76</sup> Ibid.

<sup>77</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 32.

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 54.

tidak sah, sebenarnya hendak menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat.

Syarat yang pertama yang menyatakan bahwa tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas atau patut. Syarat yang kedua menyatakan bahwa perjanjian itu harus mengandung sifat yang sah. Halal disini maksudnya adalah kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketertiban umum, atau kesusilaan.<sup>79</sup>

Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang ilegal, maka kontrak ini pun tidak sah.

#### **4. Pembatalan Perjanjian**

Dalam khazanah hukum kontrak, yang dimaksud dengan pembatalan kontrak pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu dianggap tidak ada. Dengan pembatalan kontrak maka eksistensi kontrak dengan sendirinya menjadi berakhir atau terhapus.<sup>80</sup>

Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan akibat hukum bagi kontrak atau perjanjian tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata. Doktrin dan yurisprudensi mengklasifikasikan empat persyaratan yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut. Syarat sahnya kontrak yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata diatas menyangkut baik mengenai subjek maupun objek perjanjian.

---

<sup>79</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op.cit.*, hlm 190.

<sup>80</sup> Rendy Saputra, *Op,cit.*, hlm. 28.

Ketidaklengkapan persyaratan tersebut di dalam perjanjian memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda. Jika ketidaklengkapan berkaitan dengan persyaratan subjektif hanya membawa konsekuensi kontrak itu dapat dibatalkan. Selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang maka perjanjian tersebut masih tetap sah. Ketidaklengkapan persyaratan objektif mengakibatkan kontrak menjadi batal demi hukum. Ini berarti bahwa perjanjian sejak pertama kali dibuat telah tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.<sup>81</sup>

Mengenai kebatalan dan pembatalan Perikatan-perikatan diatur dalam Buku III, bagian kedelapan, Bab IV (Pasal 1446-Pasal 1456 KUHPerduta). Bagian ini hanya secara sumier mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang dibawah umur, ditaruh di bawah curatele, serta cacat kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya suatu paksaan, kekeliruan, tipuan dan penyalahgunaan keadaan.<sup>82</sup>

Dalam jenis perikatan tertentu seperti perikatan dengan syarat batal, perjanjian itu sudah melahirkan perikatan, hanya saja perikatan itu akan batal apabila terjadi peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu *conditional clause*.<sup>83</sup> Dalam Pasal 1265 KUHPerduta ditentukan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada perikatan.<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> Ridwan Khairandy, *Ibid.*, hlm 192.

<sup>82</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm. 63.

<sup>83</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Cetakan 6, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009), hlm. 62.

<sup>84</sup> *Ibid.*

Dalam hukum perjanjian Indonesia yang diatur dalam KUHPerdara, terdapat beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan perjanjian yaitu :<sup>85</sup>

- a. Tidak terpenuhinya syarat formal untuk jenis perjanjian formal yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum dan perjanjian dapat dibatalkan
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.

Berdasarkan uraian tersebut, ada kategori lain yang dapat menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, yaitu :<sup>86</sup>

- a. Dapat dibatalkan karena ada cacat kehendak

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak merupakan tidak sempurnanya kata sepakat.<sup>87</sup> Kesepakatan di dalam pembentukan suatu perjanjian seharusnya merupakan kesepakatan yang bulat dan merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan.

Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila dibuat dalam pengaruh kekeliruan, ancaman, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan (empat dasar pembatalan menurut NBW). Empat alasan ini tidak menghalang pembentukan kehendak yang ditujukan kepada akibat hukum dan dengan demikian juga kesesuaian kehendak yang diperlukan untuk terbentuknya

---

<sup>85</sup> Rendy Saputra, *Op.cit.*, hlm. 30.

<sup>86</sup> Ahmad Miru, *op,cit.*, hlm. 17.

<sup>87</sup> Ridwan Khairandy, *Ibid.*, hlm 218.

perjanjian. Namun kehendak yang cacat dapat menyebabkan perjanjian digugat keabsahannya.<sup>88</sup>

Semua tindakan hukum yang dilakukan di bawah pengaruh kekeliruan, penipuan, pengancaman, atau penyalahgunaan keadaan merupakan akibat adanya cacat dalam kehendak dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum karena hal itu berkaitan dengan subyek perjanjian. Apa yang terpenting untuk dibuktikan adalah adanya hubungan kausalitas antara cacatnya kehendak (subyek) dan diperbuatnya tindakan hukum tersebut.

Cacat kehendak dalam (*wilsgebreken*) dalam kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur-unsur kekeliruan/kesesatan (*dwaling*), kekerasan/paksaan (*bedreiging, dwang*), dan penipuan (*bedrog*) dalam proses terjadinya suatu kesepakatan yang telah dilakukan baik satu pihak atau lebih yang membuat perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdara. Selain itu, juga terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang belum diatur secara normatif dalam doktrin hukum dan yurisprudensi. Beberapa bentuk cacat kehendak :

### **1. Kesesatan/kekeliruan (*dwaling*)**

Secara yuridis kekeliruan adalah suatu fungsi kesadaran dalam arti negatif, yang mana suatu gambaran yang benar ternyata tidak ditampilkan, kekeliruan selalu menyiratkan adanya ketidaktahuan.<sup>89</sup> Menurut Herlien Budiono, membuat kekeliruan adalah manusiawi, tetapi tidak semua kekeliruan relevan bagi hukum. Di dalam suatu praktik jual

---

<sup>88</sup> Mr. C. Asser's, *Handleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgerlijk Recht Verbintenissenrecht Deel II algemene Leer Der Overeenkomsten Negende Druk*, terjemahan, Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaan Umum Perjanjian*, Cetakan I (bandung: Yrama Widya, 2020), hlm 210.

<sup>89</sup> *Ibid*, hlm 215

beli dapat terjadi suatu kekeliruan. Sebagai aturan pokok, hukum menetapkan bahwa akibat kekeliruan yang terjadi ditanggung dan menjadi risiko pihak yang membuatnya.<sup>90</sup>

Dari ketentuan Pasal 1322 KUHPerdota dapat disimpulkan bahwa ada dua kemungkinan terjadinya kesesatan atau kekeliruan atau kekhilafan, yaitu kesesatan mengenai objek perjanjian dan subjek perjanjian. Dengan demikian, kekeliruan dapat terjadi apabila salah satu pihak atau para pihak memiliki gambaran yang keliru atas objek atau subjek yang membuat perjanjian. Kekeliruan pada objek perjanjian disebut *error in substantia*. Kekeliruan yang masuk dalam kategori adalah kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.<sup>91</sup>

Adanya kesesatan dalam pembentukan kata sepakat, berdasar Pasal 1322 KUHPerdota tidak mengakibatkan batal. Dikaitkan dengan persyaratan sahnya kontrak atau perjanjian berdasar pasal 1320 KUHPerdota, kesesatan ini berkaitan dengan tidak lengkapnya persyaratan subjektif. Tidak lengkapnya persyaratan subjektif hanya berakibat pada “dapat dibatalkan” perjanjian.

## **2. Penipuan (*Bedrog*)**

Penipuan adalah suatu perbuatan atau pembiaran dengan maksud untuk membuat pihak lain keliru. Pasal 1364 BW atau 1328 KUHPerdota dan 3:44 ayat (3) NBW ditujukan pada perilaku salah satu pihak yang mana telah menyebabkan pihak lain memiliki gambaran keliru mengenai fakta atau keadaan yang menggerakkannya menutup perjanjian. Dengan demikian, penipuan membawa kekeliruan terhadap pihak lawan yang berakibat kehendaknya menjadi cacat.<sup>92</sup>

---

<sup>90</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan Op.cit.*, hlm. 99.

<sup>91</sup> Mariam darus Badruzaman, *et.al, Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya bakti, 2001), hlm.

<sup>92</sup> Mr. C. Asser's, *Ibid*, hlm. 247.

Di dalam kontrak, khususnya pembentukan kata sepakat, dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu diberikan karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Kontrak yang mempunyai unsur penipuan di dalamnya tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan. Hal ini berarti selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

### **3. Paksaan atau ancaman (*dwang, bedreiging*)**

Ancaman atau paksaan adalah perbuatan melawan hukum yang memberikan rasa takut pada seseorang mengenai kemungkinan timbulnya kerugian, sehingga orang ini digerakkan untuk melakukan tindakan hukum guna mencegah terjadinya kerugian.

Dengan adanya paksaan tersebut di dalam pembentukan kata sepakat, kehendak dan pernyataan kehendak terbentuk secara cacat. Walaupun kehendak seseorang itu telah dinyatakan, tetapi pada kenyataannya pernyataan kehendak tersebut dibentuk karena adanya suatu paksaan atau adanya ancaman.

Menurut pasal 1323 KUHPerdara menentukan bahwa paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seseorang pihak ketiga, untuk siapa perjanjian dibuat.

### **4. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)**

Menurut NBW, perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak dibawah pengaruh keadaan dimana ia berada dalam kondisi darurat atau posisi terpaksa lainnya atau dalam situasi di mana pihak lawan mempunyai dominasi psikis, sehingga pihak lawan telah menyalahgunakan posisi dominasi itu untuk menutup perjanjian

Di negara-negara *common law*, doktrin penyalahgunaan keadaan telah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*.<sup>93</sup> Doktrin ini sebenarnya merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang didalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang di antara para pihak. Menurut Robert Upex, doktrin penyalahgunaan ini merupakan perluasan doktrin *equity* yang disebut *equitable fraud*.<sup>94</sup>

Penyalahgunaan keadaan dalam sistem *common law* merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut, tetapi tidak termasuk dalam kategori paksaan (*duress*). 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 mereka tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat *fiduciary* dan *confidence*). Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.<sup>95</sup>

Pihak yang memiliki kedudukan khusus itu mengambil keuntungan secara tidak pantas dari pihak yang lainnya yang lebih lemah. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan atau penipuan. Disini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar pembedaannya pada doktrin kausa hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak.

---

<sup>93</sup> *Equity* adalah doktrin yang memperbolehkan hakim untuk membuat suatu putusan yang didasarkan atas kepatutan, persamaan, hak moral, dan hukum alam.

<sup>94</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, op.cit., hlm 227.

<sup>95</sup> *Ibid*, hlm 228.

Selain *misbruik van omstandigheden* atau yang dikenal dengan *undue influence* dalam sistem *common law*, sebagaimana telah disebutkan diatas, terdapat pula beberapa perlindungan terhadap para pihak yang berada dalam posisi tidak seimbang yang dikenal dengan *duress* dan *unconscionability*.

## **5. Perjanjian Batal Demi Hukum**

### **a. Batal Demi Hukum Karena Syarat Perjanjian Formil Tidak Terpenuhi**

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak terpenuhinya ketentuan hukum tentang, misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.

### **b. Batal Demi Hukum Karena Syarat Objektif Sahnya Perjanjian Tidak Terpenuhi**

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu syarat perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Keduanya sering disebut sebagai syarat objektif untuk sahnya perjanjian. Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau yang tidak mungkin dapat dilakukan, menjadi batal demi hukum.

### **c. Batal Demi Hukum Karena Dibuat oleh Orang Yang Tidak Berwenang Melakukan Perbuatan Hukum**

Ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum harus dibedakan dengan ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Mereka yang tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum adalah orang – orang yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu. Menurut undang-undang, perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang tidak berwenang berakibat batal demi hukum.

d. Batal Demi Hukum Karena Ada Syarat Batal Yang Terpenuhi

Syarat batal dalam suatu perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa depan, namun para pihak dalam perjanjian telah sepakat bahwa bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi maka perjanjian menjadi batal. Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, dan menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu.

## **B. Pengertian Akta Otentik**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dikenal secara umum terdiri akta otentik dan akta dibawah tangan.<sup>96</sup>

Akta Otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Dikarenakan dibuat oleh pejabat tertentu yang memiliki wewenang, maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum, dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:<sup>97</sup>

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

---

<sup>96</sup> Sulhan,dkk.,Profesi Notaris dann Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm. 27.

<sup>97</sup> Fransiska Mayasari, Munsyarif Abdul Chalim, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal, Jurnal Akta Vol.4. Nomor 4. Desember 2017. Hlm. 517.

Banyak praktik di lapangan bahwa jual beli tanah sering menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang terkadang mengalami beberapa kendala pada saat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Syarat utama dalam transaksi jual beli tanah ialah terang dan tunai, yang berarti bahwa transaksi jual beli dilakukan secara transparan, jelas objek yang diperjualbelikan dan subjek pemilik, lengkap dengan bukti kepemilikannya. Namun, dalam praktiknya seringkali untuk mewujudkan konsep terang dan tunai belum terpenuhi, bukannya berarti transaksi jual beli tersebut tidak dapat dilakukan. Sebagai tanda transaksi jual beli, dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu sebelum Akta Jual Beli sebagai pengikatnya.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) bertujuan menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan dapat digunakan sebagai pembuktian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual beli guna untuk kepastian hukum bagi para pihak atas perikatan jual beli yang dilakukan, selain itu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat administratif yang harus ada untuk pendaftaran tanah atau untuk penerbitan sertifikat. Penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli menjadi hal yang esensial dan wajib dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, karena pada saat itu hak atas tanah sudah beralih secara hukum dari pihak penjual ke pihak pembeli.<sup>98</sup>

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai dua fungsi, yaitu :

---

<sup>98</sup> Livia Clarista, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). "Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016, Jurnal hukum adigama.

1. Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah
2. Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan

Syarat – syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah syarat Subjektif dan Objektif, dimana syarat subjektif ditunjukkan dengan identitas yang dimiliki dan syarat objektif ditunjukkan dengan legalitas yang berhubungan dengan objek jual beli yang berupa dokumen – dokumen dibawah ini yaitu :

1. Asli Sertipikat
2. Asli Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
3. Asli Surat Ijin Bangunan (IMB) jika objek jual beli adalah tanah dan bangunan
4. Bukti pembayaran rekening listrik untuk diserahkan pada pembeli setelah selesai proses AJB
5. Jika masih dibebankan hak tanggungan, harus ada surat roya.
6. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) oleh penjual suami dan istri
7. Fotocopy Kartu Keluarga dan AKta Nikah jika yang bersangkutan sudah menikah
8. Fotocopy surat keterangan kematian (dalam hal pemilik sudah meninggal)
9. Surat keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat, dalam hal penjual adalah ahli waris

Menurut pendapat yang umum mengenai keabsahan akta otentik mempunyai dua bentuk yaitu :

- 1) Akta pejabat ambtelijke acte atau verbal acte

Akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukan.

2) Akta pihak/penghadap partij acte

akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu akta dibuat atas permintaan para pihak yang berkepentingan.

### C. Penyalahgunaan Keadaan

#### 1. *Teori Konsep Misbruik Van Omstandigheden atau Undue Influence dalam Sistem Common Law*

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) tidak terpikirkan oleh pembentuk KUHPerduta. Pembentuk KUHPerduta pada masa itu tidak menyadari bahwa asas kebebasan berkontrak hanya dapat diterapkan secara adil bila terdapat keseimbangan diantara para pihak.

Ketentuan dalam suatu perjanjian dapat menjadi tidak patut atau tidak adil bila perjanjian itu terbentuk pada suatu hubungan atau keadaan yang tidak seimbang. Bila ketidakpatutan atau ketidakadilan itu terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang maka keadaan ini menurut *Common Law System* dinamakan *Undue Influence*.<sup>99</sup> Menurut Hedges J. Influence/pengaruh adalah dibawah nasehat/pengaruh di bawah pengontrolan dari seseorang terhadap orang lain. Undue influence adalah pelaksanaan pengontrolan secara tidak sepatutnya oleh orang yang menguasai pengontrolan itu untuk keuntungan dirinya atau orang lain, sehingga perbuatan orang yang dikuasainya atau dikontrolnya, dalam arti sepenuhnya, adalah bukan perbuatan yang sesuai dengan kemaunnya sendiri.<sup>100</sup> Sementara itu menurut *Black's Law*

---

<sup>99</sup> Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan 1996), hlm. 113

<sup>100</sup> *Ibid.*

*Dictionary, Undue Influence* adalah bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuatan fisik atau nyata, yang lebih dari nasehat biasa, yang mempengaruhi pendapat atau kemauan dari pihak yang dikuasai sehingga ia tidak dapat bertindak secara bebas dan secara pintar, tetapi bertindak sesuai dengan kemauan atau maksud dari pihak yang mempengaruhinya.<sup>101</sup>

Adapun ciri umum adanya *Undue Influence* dalam suatu perjanjian adalah :

- a. *Undue Influence* timbul bila ada pengaruh yang mencegah untuk mengambil keputusan yang bebas.
- b. Dalam hubungan antara para pihak dimana satu pihak percaya pada saran rahasia yang diberikan oleh pihak lain maka timbul dugaan telah terjadi *Undue Influence*, sampai dibuktikan sebaliknya.
- c. Dugaan (No.2) tersebut timbul dalam hubungan antara pengacara dan kliennya, wali dan orang yang dibawah perwaliannya, dokter dan pasien, orang tua dan anak pendeta dan jemaat.
- d. Tidak jelas apakah dugaan adanya *Undue Influence* ini timbul pula dalam hubungan orang yang bertunangan, tetapi yang jelas tidak timbul dalam hubungan suami isteri.<sup>102</sup>

Untuk dapat menyalahgunaan keadaan, maka salah satu pihak harus mempunyai kelebihan dari yang lain, kelebihan mana dapat berupa kelebihan ekonomis maupun fisik. Tapi jangan ditafsirkan, bahwa setiap perjanjian yang dapat merugikan si ekonomis lemah, harus dianggap sebagai terjadi atas dasar penyalahgunaan keadaan.

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, hlm. 114.

<sup>102</sup> Nanang Hermansyah, “*Penyalahgunaan Keadaan/Undue Influence Menurut Civil Law System (Kuhperdata Indonesia) Dan Common Law System (Inggris) Dalam Perjanjian*”, Jurnal p-ISSN No. 2337-4667, e-ISSN NO. 1359957835, No. 01, Vol. 10, (Februari 2022\_, hlm. 37

Tiap kasus harus dilihat sendiri-sendiri, apa kedudukannya terpaksa apakah memang tidak ada alternatif lain.

## 2. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449, bahwa cacat kesepakatan atau cacat kehendak itu terjadi karena kekhilafan/kesesatan, penipuan, dan paksaan. Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai “penyalahgunaan kehendak” (*Misbruik van Omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak. Pada dasarnya, kehendak sebagai dasar pembentuk kesepakatan dari para pihak haruslah kehendak yang murni, bebas, dan dinyatakan dengan suasana yang bebas pula.

Secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan, yaitu : *Pertama*, saat seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. *Kedua*, saat seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan suatu transaksi.<sup>103</sup>

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian tersebut belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian. Salah satu pihak penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat

---

<sup>103</sup> Ridwan Khairandy (II). Op.Cit.hlm.274.

menyatakan kehendak secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2, yaitu karena karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut :<sup>104</sup>

- 1) Persyaratan penyalahgunaan keadaan keunggulan ekonomis :
  - a) Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
  - b) Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
- 2) Persyaratan penyalahgunaan keunggulan psikologis atau kejiwaan :
  - a) Salah satu pihak penyalahgunaan ketergantungan reaktif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami-istri, dokter-pasien, pendeta-jemaat.
  - b) Salah satu pihak menyalahgunaan keada jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

Selain *misbruik van omstandigheden* atau yang dikenal dengan undue influence dalam sistem *common law*, sebagaimana telah disebutkan diatas, terdapat pula beberapa perlindungan terhadap para pihak yang berada dalam posisi tidak seimbang yang dikenal dengan *duress* dan *unconscionability*. Secara sekilas antara *duress*, *misbruik van omstandigheden* dan *unconscionability* tampak mempunyai kesamaan dan secara sederhana yang membedakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada para pihak dalam suatu perjanjian.<sup>105</sup>

- a) *Duress*, sebuah kontrak apabila salah satu pihak dalam perjanjian atau kontrak sebagai hasil dari paksaan yang diluar keinginannya. Richard stone dalam

---

<sup>104</sup> H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *Op.cit.*, hlm. 51.

<sup>105</sup> Morintosh, Rinaldi “Kedudukan Kontrak Baku yang Dibuat BUMN dalam Hubungannya dengan Penyalahgunaan Keadaan serta Prospek Penerapannya di Masa Mendatang”. Tesis. Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, hlm. 86.

Morintoh mengatakan, bahwa bentuk paling jelas dari *duress* adalah kontrak yang dihasilkan dari ancaman yang melukai secara fisik.

- b) *Unconscionability*, secara sederhana *unconscionability* diidentifikasi sebagai kekuatan tawar-menawar yang tidak seimbang sehingga perjanjian tersebut dinilai mengandung *unconscionability*, apabila salah satu pihak mengambil keuntungan secara tidak adil dari kelemahan pihak lain dan mendapatkan persetujuan dalam perjanjian dengan cara mengeksploitasi kelemahan tersebut.

### 3. Unsur Penyalahgunaan Keadaan

Pada dasarnya, kehendak sebagai dasar pembentuk kesepakatan dari para pihak haruslah berkehendak yang murni, bebas, dan dinyatakan pula dengan suasana yang bebas. Namun adakalanya, sepakat tidak tercapai dengan kehendak yang murni. Kehendaknya sengaja diberikan dalam suasana yang bebas. Dalam beberapa literatur, dapat dikualifikasikan yang merupakan faktor terjadinya suatu penyalahgunaan keadaan. Faktor yang dapat mengkualifikasikan terjadi penyalahgunaan ekonomi di antaranya:<sup>106</sup>

- a. Adanya syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau bertentangan dengan perikemanusiaan
- b. terlihat atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertekan
- c. apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat yang memberatkan.
- d. Nilai dari hasil perjanjian sangat tidak seimbang jika dibandingkan dengan prestasi timbal baik dari para pihak.

Faktor terjadi penyalahgunaan keunggulan kejiwaan di antaranya :

---

<sup>106</sup> Ridwan Khairandy, Op.Cit.,hlm. 234

- a. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien.
- b. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan kejiwaan, tidak berpengalaman, kondisi badan yang tidak baik.

Hakim dalam menentukan tolak ukur penyalahgunaan keadaan lebih pada pendekatan kepatutan, keadilan, dan kemanfaatan. Pendekatan tersebut diniainya masih sangat abstrak dan menjadikan kesulitan tersendiri bagi hakim dalam menguji penyalahgunaan keadaan dengan doktrin hukum yang ada di Indonesia

Terhadap tolak ukur penyalahgunaan keadaan sendiri diketahui adanya ketidakseimbangan kedudukan para pihak dan aktu terjadinya penyalahgunaan keadaan berada pada waktu perjanjian.

Doktrin Penyalahgunaan Keadaan disebut juga *unconscionability* atau *misbruik van omstandigheden*. Dalam *Common law* ada 3 (tiga) tolak ukur diklasifikasikan telah terjadinya *unconscionability*<sup>107</sup>, yaitu :

- a) Para pihak yang berkontrak berada dalam posisi yang sangat tidak seimbang dalam upaya untuk menegosiasikan penawaran dan penerimaan.
- b) Pihak yang lebih kuat tersebut secara tidak rasional menggunakan posisi kekuatan yang sangat mendominasi tersebut untuk menciptakan suatu kontrak yang didasarkan pada tekanan dan ketidakseimbangan dari hak dan kewajiban.
- c) Pihak yang kedudukannya lebih lemah tersebut tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui kontrak tersebut.

---

<sup>107</sup> Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 70.

### BAB III

#### KONSEKUENSI YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

##### A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perkara No. 130 K/Pdt/2017 Dapat Dikualifikasikan Melanggar Prinsip Penyalahgunaan Keadaan

Dalam hukum perjanjian Indonesia suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) berdasarkan dwang, dwaling dan bedrog (ex Pasal 1321 KUHPerduta). Disamping itu menurut perkembangan hukum yang dikembangkan lewat putusan badan peradilan dikenal pula asas “penyalahgunaan keadaan” (*undue influence*).

Sebagai doktrin yang sudah sangat 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 kemajuan pengadilan untuk memberikan rasa keadilan yang penuh bagi masyarakat khususnya masyarakat kecil.

Doktrin penyalahgunaan keadaan merupakan hal baru dalam hukum perdata Indonesia. Penyalahgunaan keadaan tidak lahir bersamaan dengan ratifikasi KUHPerduta dari *Burgerlijk Wetboek* Belanda, namun ia berkembang seiring dengan ragam permasalahan perjanjian di Indonesia. Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum perdata Indonesia berasal dari padanan *misbruik van omstandigheden* (*civil law*) dan *undue influence* (*common law*)<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> Hanifah Nuraini, Dauri, Thio Haikal A. dan Ricco Andreas, “Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Pada Perjanjian Kredit Perbankan”, Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum Volume 2 Nomor 2, (April 2020), hlm. 262.

Ketentuan dalam suatu perjanjian dapat menjadi tidak patut atau tidak adil bila perjanjian itu terbentuk pada suatu hubungan atau keadaan yang tidak seimbang. Bila ketidakpatutan atau ketidakadilan itu terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang maka keadaan ini dinamakan *undue influence*. Sedangkan bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan (bukan hubungan) yang tidak seimbang, maka hal ini dinamakan *unconscionability*.<sup>109</sup>

Menurut *Black's Law Dictionary*, *Undue Influence* adalah : *persuasion, pressure, or influence short of actual force, but stronger than mere advice, that so overpowers the dominated party's free will or judgement that her or she cannot act intelligently and voluntarily, but acts, instead, subject to the will or purpose of the dominating party*. Bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuatan fisik/nyata, yang lebih dari nasehat biasa, yang mempengaruhi pendapat atau kemauan dari pihak yang dikuasai sehingga ia tidak dapat bertindak secara bebas dan secara pintar, tetapi bertindak sesuai dengan kemampuan atau maksud dari pihak yang mempengaruhinya.<sup>110</sup>

Penyalahgunaan keadaan dapat menyebabkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, kalau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang menyebabkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.

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 yang terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu

---

<sup>109</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm 113.

<sup>110</sup> *Ibid*, hlm. 114.

sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.

Penyalahgunaan keadaan yang paling banyak sering terjadi adalah penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi dan banyak menghasilkan putusan hakim. Prasyarat sehingga penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi harus memenuhi beberapa unsur yaitu :

- 1) Satu pihak dalam perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi dari pada pihak lainnya.
- 2) Pihak lain terdesak untuk melakukan perjanjian yang bersangkutan.

Sementara penyalahgunaan karena keunggulan psikologis, yaitu :

- 1) Adanya ketergantungan dari pihak lemah yang disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai keunggulan psikologis
- 2) Adanya keunggulan psikologis luar biasa antara pihak yang satu dengan pihak yang lain.<sup>111</sup>

Batalnya suatu perjanjian karena penyalahgunaan keadaan sama sekali tidak mutlak adanya satu taraf tertentu atau satu bentuk tertentu dari hal yang merugikan itu. Merugikannya salah satu dari pihak-pihak hanya merupakan salah satu dari faktor-faktor yang disamping semua keterangan-keterangan lain seperti sifat dari keadaan – keadaan yang digunakan cara berlangsungnya penggunaan itu dan hubungan antara pihak –pihak yang menentukan apakah perjanjian itu bertolak satu sebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik.

---

<sup>111</sup> Sumriyah, “*Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata*”, Simposium Hukum Indonesia, Volume 1 Nomor 1, (25 November 2019), hlm. 668

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (artikel 3.44.1). Nieuwenhuis mengemukakan 4 syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut :<sup>112</sup>

- 1) Keadaan – keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*) salah satu pihak telah menyelesaikan bahwa dia seharusnya tidak melakukannya (kasus Van Elmbt vs janda Feirabend)
- 4) Hubungan kausal (*casual verband*) adalah penting bahwa tanpa menggunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Menurut doktrin dan yurisprudensi, ternyata perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja pihak yang merasa telah memberikan suatu pernyataan yang mengandung cacat kehendak dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan, atau penipuan berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antara kedua belah pihak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, perjanjian tetap mengikat para

---

<sup>112</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 237.

pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan itu dapat dilakukan untuk sebagian maupun seluruh isi perjanjian.

Dari beberapa teori serta yurisprudensi terkait kasus penyalahgunaan, dapat dibagi indikator penyalahgunaan keadaan dalam beberapa aspek, yakni :

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

Menurut Niewenhuis dan Muhammad Syarifuddin, dalam sebuah kontrak timbal balik, kulaitas sebuah prestasi akan dijustifikasi oleh tertib hukum. Namun demikian, kontrak harus segera “ditolak” jika kedudukan faktual satu pihak terhadap pihak lainnya lebih kuat karena dapat mempengaruhi cakupan muatan isi ataupun maksud dan tujuan kontrak. Akibat ketidakserasian prestasi dalam suatu kontrak bertimbal balik ialah ketidakseimbangan sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak. Sepanjang prestasi yang dijanjikan bertimbal balik hanya mengandalkan kesetaraan, jika terjadi

ketidakseimbangan, perhatian akan diberikan pada kesetaraan dalam pembentukan kontrak, tidak pada hasil akhir dari prestasi yang ditawarkan secara bertimbal balik.<sup>113</sup>

Satrio juga mengemukakan tentang faktor-faktor penyalahgunaan keadaan, yaitu pada waktu menutup perjanjian, salah satu pihak berada dalam keadaan terjepit karena .<sup>114</sup>

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

Dalam hal terjadi ketidakseimbangan akibat ketidaksetaraan posisi para pihak yang membuat kontrak diperlukan intervensi negara (pemerintah) dalam menegaskan asas keseimbangan dalam hubungan hukum kontraktual tersebut.

---

<sup>113</sup> Muhammad Syarifuddin, *Hukum Kontrak; Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatic, Dan Praktik Hukum (Segi Pengayaan Hukum Perikatan)*. (Bandung: Mandar Maju), hlm. 98.

<sup>114</sup> J Satrio, *op.cit*, hlm. 231-232.

## **b. Aspek Formulasi Perjanjian**

Selain untuk mempertimbangkan posisi dan keadaan para pihak sebelum melakukan perjanjian, hakim juga perlu meneliti dan memeriksa isi dan klausul-klausul yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena pengaruh ketidakseimbangan posisi salah satu pihak ketika akan menutup sebuah perjanjian tentu berkaitan dengan sikapnya dalam menyikapi isi klausul perjanjian yang telah disepakati.

Ketidakseimbangan dalam berkontrak sebagaimana telah disebutkan dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam hal bentuk standar/baku yang didalamnya terdapat klausul-klausul yang isinya (cenderung) berat sebelah. Missal dalam kontrak jual beli, terdapat klausul yang berisi kewajiban pembayaran seluruhnya dan seketika apabila pembeli sewa menunggak pembayaran dua kali berturut-turut. Dalam hal kontrak jual beli, misalnya terdapat klausul barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan. Maka klausul tersebut pada umumnya merupakan klausul eksemsi yang isinya terkesan memberatkan salah satu pihak.<sup>115</sup>

Dalam hal adanya keunggulan ekonomis, yang lemah mempunyai posisi yang bergantung sehingga untuk mendapatkan prestasi tertentu yang sangat dibutuhkan, maka ia dengan terpaksa harus bersedia menerima janji-janji dan klausul-klausul yang sangat merugikan dirinya. Posisi finansial mendesaknya untuk berbuat seperti itu. Karena posisi tawarnya yang lemah, biasanya salah satu pihak akan selalu menerima isi perjanjian bahkan terkadang tidak membaca secara keseluruhan atau bahkan tidak dilibatkan dalam hal penyusunan klausul-klausul dalam kontrak ataupun

---

<sup>115</sup> Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama bekerja sama dengan Kantor Advokat "Hufron & Hans Simaela, 2008), hlm. 4-5.

perjanjian tersebut. Akibatnya, terdapat beberapa klausul perjanjian yang sebenarnya tidak masuk di akal atau tidak patut atau bertentangan dengan peri kemanusiaan sehingga setelah mencermati posisi para pihak sebelum menutup sebuah perjanjian, hakim seharusnya meneliti isi ataupun klausul-klausul kontrak yang dibuat secara cermat untuk menentukan ada atau tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian tidak seimbang tersebut oleh Satrio biasanya mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik di antara para pihak (prestasi yang tidak seimbang), seperti pembebasan majikan dari kewajiban menanggung risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh serta adanya kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.<sup>116</sup>

Adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi dalam sebuah perjanjian biasanya akan terlihat dan tertuang dalam isi serta klausul-klausul perjanjian para pihak. Menurut Setiawan, indikator penyalahgunaan tersebut ialah :<sup>117</sup>

- 1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau tidak patut yang bertentangan dengan peri kemanusiaan (*onredelijke contractvoorwaarden*).
- 2) Tampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertentu.
- 3) Terdapat keadaan bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain, kecuali mengadakan kontrak dengan syarat-syarat memberatkan
- 4) Nilai dari hasil kontrak tersebut sangat tidak seimbang, jika dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

---

<sup>116</sup> *Ibid.* hlm. 232.

<sup>117</sup> Rendy Saputra, *Op.Cit*, hlm. 64.

Menyikapi berbagai ketidakseimbangan yang sering terjadi dalam sebuah kontrak sebagaimana diuraikan diatas tentunya diperlukan pemahaman yang objektif dalam menilai isi kontrak, terutama terkait dengan klausul-klausul kontrak yang dianggap berat sebelah.

Terkait klausul yang memberatkan, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan, walaupun Indonesia tidak memiliki peraturan yang khusus yang kaitannya dengan penyalahgunaan keadaan, tetapi terdapat suatu aturan yang dapat digunakan sebagai tolak ukur penerapan bagi pengadilan, yakni *Worker Ordonantie* Tahun 1938. Aturan ini pertama kali diberlakukan oleh pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Staatsblad* Tahun 1938 Nomor 524 yang ditujukan untuk menyelesaikan permasalahan mengenai lintah darat pada masa itu.<sup>118</sup>

Dasar pemberlakuan *Woeker Ordonantie* ini adalah Pasal 1 Aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945 hasil Amandemen yang menyatakan bahwa segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini sehingga dalam hal ini *Woeker Ordonantie* masih tetap berlaku Karena belum ada pengaturan yang baru.

Pasal konkret yang mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan adalah Pasal 2 *Woeker Ordonantie*. Pasal ini menyatakan bahwa apabila antara kewajiban para pihak sejak permulaan terdapat perselisihan harga, akan memunculkan keadaan ketidakseimbangan yang melampaui batas (*buitensporig*). Hakim atas permintaan yang dirugikan atau juga secara *ex officio* (karena jabatan) dapat mengurangi kewajiban salah satu pihak atau menyatakan batal kontrak, kecuali dapat diterima bahwa pihak yang dirugikan dapat menduga akibat perikatan yang mereka buat dan mereka tidak

---

<sup>118</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 56.

bertingkah gegabah atau dalam sebuah kecerobohan, tidak berpengalaman, atau dalam keadaan darurat.<sup>119</sup>

Tolak ukur dalam hal menilai terjadinya penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata hanya dengan membaca kontrak secara gramatikal, tetapi juga harus fokus ditujukan pada kesetaraan yang terkait dengan cara terbentuknya kontrak dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang dimaksud.

### c. Aspek Moralitas

Aspek moralitas memberikan nuansa itikad baik (*good faith and fair dealing*), kewajaran (*reasonableness*), serta keadilan (*fairness*) pada setiap perikatan yang lahir dari perjanjian. Sementara itu, aspek yuridis menerbitkan jaminan-jaminan kepastian hukum atas berbagai komponen yang mencakup siklus hidup (*life cycle*) suatu perjanjian, tetapi tidak terbatas pada komponen pembentukan, keabsahan, pelaksanaan, serta upaya-upaya bagi para pihak untuk menegakkan hak dan kewajiban yang terbit dari kesepakatan mereka.<sup>120</sup>

Seyogianya aspek moralitas dalam hukum khususnya dalam kontrak atau perjanjian tidak hanya bermakna moralitas aturan, tetapi juga moralitas perilaku dalam berhukum. Moralitas merujuk pada nilai – nilai atau prinsip-prinsip yang seharusnya ada dan wajar ada dalam mengelola hukum sebagai milik publik.

Aspek moralitas ini erat kaitannya dengan kepantasan dan kepatutan. Dalam hukum kontrak modern menjelma menjadi kewajiban umum yang dikenal sebagai itikad baik. Menurut Hoge Raad, itikad baik ini merupakan doktrin yang merujuk pada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) yang hidup dalam masyarakat.

---

<sup>119</sup> *Ibid.*

<sup>120</sup> Lihat Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI. 2013, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak*, hlm. 16-17.

Hoge Raad menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kerasionalan dan kepatutan (*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*). Hoge Raad dengan tegas menyatakan bahwa memperhatikan itikad baik pada pelaksanaan perjanjian tidak lain merupakan tafsiran perjanjian menurut kerasioanal dan kepatuhan.<sup>121</sup>

KUHPerdata menegaskan bahwa prinsip kepatutan ini dalam Pasal 1339 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Oleh karena itu, suatu kontrak yang berat sebelah juga akan berpotensi dianggap bertentangan dengan asas kepatutan tersebut.

Hal ini juga sejalan dengan Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak boleh bertentangan dengan prinsip ketertiban umum. Apabila suatu kontrak atau klausul yang berat sebelah maka dianggap bertentangan dengan ketertiban umum sehingga yang bersangkutan harus dianggap batal demi hukum.

Berdasarkan paparan terkait indikator penyalahgunaan sebagaimana terurai diatas.

<b>Aspek Posisi Para Pihak Fase Pra Kontraktual</b>	<b>Aspek Formulasi Perjanjian</b>	<b>Aspek Moralitas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penyalahgunaan keunggulan secara ekonomis</li> <li>- Penyalahgunaan keunggulan secara psikologis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adanya klausul-klausul perjanjian yang tidak masuk akal atau tidak patut</li> <li>- Adanya pembagian keuntungan, beban prestasi, dan risiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bertentangan dengan kerasionalan dan kepatutan (<i>redelijkheid en billijkheid</i>).</li> <li>- Bertentangan dengan nilai – nilai</li> </ul>

<sup>121</sup> Ridwan Khairandy (II), *Op.Cit*, hlm. 8-9.

	yang tidak layak.	kewajaran public atau kebiasaan – kebiasaan yang selamanya diperjanjikan.
--	-------------------	---

Beberapa hal yang ditemukan dalam suatu kasus perjanjian yang berhubungan dengan penyalahgunaan keadaan. Diantara putusan-putusan tersebut adalah :

### **1. Putusan Mahkamah Agung**

Para pihak yang berperkara dalam Putusan Mahkamah Agung Kasus Nomor 130 K/Pdt/2017 adalah I Wayan Sarjana Tarsisius, I Nyoman Sarwadi, Paulus I Wayan Puryadi, Carolus I Nyoman Masriadi, Stefanus I Made Sartika sebagai Penggugat / Terbanding / Pemohon Kasasi dengan I Made Sudirta Simon sebagai Tergugat / Pemanding / Termohon Kasasi. Kasus ini berawal dari sebuah kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah antara Maria Nengah Suarti (Alm) dan suaminya I Nengah Rikan (Alm), keduanya merupakan orang tua dari I Wayan Sarjana Tarsisius, I Nyoman Sarwadi, Paulus I Wayan Puryadi, Carolus I Nyoman Mariadi, Stefanus I Made Sartika dengan I Made Sudirta Simon selaku ahli waris dari I Rantuh (alm). Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 Tanggal 09 November 1984 dan Akta Pemberian Kuasa Nomor 37 Tanggal 09 November 1984 antara I Rantuh sebagai pemberi kuasa dan Maria Nengah Suarti sebagai penerima kuasa yang dibuat dihadapan Notaris I Made Puryatma, S.H.

Perkara ini berawal dari surat gugatan yang diajukan Para Penggugat I Wayan Sarjana Tarsisius, I Nyoman Sarwadi, Paulus I Wayan Puryadi, Carolus I Nyoman Mariadi,

Stefanus I Made Sartika dengan Tergugat I Made Sudirtha Simon di Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 26 Agustus 2015 dengan register perkara perdata Nomor: 611/Pdt. G/2015/PN Dps. Dalam gugatan tersebut telah dikemukakan oleh para penggugat hal-hal yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa I Rantuh (alm) adalah pemilik yang menguasai serta mengusahakan sendiri sebidang tanah waris hak milik dengan pipil nomor 269, persil nomor 12 kelas I, seluas kurang lebih 2.050 m<sup>2</sup> (dua ribu lima puluh meter persegi), atas nama I Rantuh terletak di Desa Cangu Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, daerah Tingkat I Bali (yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa) yang hidup sebatang kara tanpa keturunan.
  2. Bahwa I Rantuh (alm) memiliki saudara laki – laki bernama I Rempug (alm) yang mempunyai anak laki – laki bernama I Made Sudhiarta Simon (Tergugat)
  3. Bahwa, I Rantuh pada masa hidupnya, pada tanggal 9 November 1984 telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di kantor Notaris I Made Puryatma, S.H. yang dituangkan dalam Akta Nomor 36, tanggal 9-11-1984:
  4. Antara :
    - I Rantuh, petani, bertempat tinggal di Banjar Padang Tawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, daerah Tingkat II badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai “Pihak Pertama/Penjual”
    - Dengan
    - Maria Nengah Suarti, guru SD, bertempat di Banjar, Padang Tawang, Cangu, Kuta, Badung, Bali, yang selanjutnya dalam PPJB disebut sebagai “Pihak Kedua/Pembeli”
- Objek yang diperjanjikan : sebidang tanah hak milik Pipil Nomor 269, Persil Nomor 12, kelas I, seluas ±2.050 m<sup>2</sup> (dua ribu lima puluh meter persegi), atas nama I Rantuh, terletak

di desa Cangu, Kecamatan Kuta, daerah Tingkat II Badung, tanah mana sedang dimohonkan konversi atas nama Pihak Pertama.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 611/Pdt.G/2015/Pn.Dps, tanggal 5 februari 2016, dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat

Dalam konvensi :

Dalam Pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan hukum jual beli yang diadakan oleh dan antara I rempug dan maria nengah suarti (alm) adalah sah dan mengikat
3. Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Maria nengah Suarti (alm) dan suaminya I Nengah rikan (alm).
4. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah hak dari Para Penggugat karena pewarisan
5. Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diadakan oleh Maria Nengah Suarti dengan I Rantuh dan yang diadakan di hadapan I Made Puryatma, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 36 tanggal 9-11-1984 adalah sah dan mengikat
6. Menyatakan hukum perjanjian kuasa yang diadakan oleh Maria Nengah Suarti dengan I Rantuh dan yang diadakan di hadapan Notaris I Made Puryatma, S.H, sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 37, tanggal 9-11-1984 adalah sah dan mengikat.
7. Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai sertifikat tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat.

8. Menghukum tergugat untuk mengembalikan sertifikat tanah sengketa kepada Para Penggugat seketika putusan ini berkekuatan hukum tetap.

9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya

Menimbang, bahwa dalam tingkat Banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 71/PDT/2016/PT DPS, tanggal 26 Juli 2016, dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/tergugat konvensi/penggugat Rekonvensi.

Dalam Pokok perkara:

Dalam Konvensi:

- Membatalkan putusan Pengadilan negeri Denpasar tanggal 4 Februari 2016 Nomor 611/Pdt.G/2015/PN Dps, yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding untuk sebagian

- Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (objek sengketa) antara I Rantuh (alm) sebagai penjual dengan pihak Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984 adalah cacat hukum.

- Menyatakan hukum bahwa karena jual beli tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 November 1984 cacat hukum, maka penguasaan tanah sengketa oleh para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/Terbanding adalah merupakan Perbuatan melawan hukum

I Wayan Sarjana Tarsisius dkk kemudian mengajukan kasasi setelah sebelumnya dalam pengadilan Tinggi merasa tidak puas dengan putusan yang dijatuhkan Mahkamah Agung kemudian menyatakan bahwa tidak terdapat kekhilafan hakim serta *judex facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa alasan – alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan – alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-undang Nomor 14 tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan undang-undang Nomor 3 Tahun 2009.
2. Bahwa lagi pula putusan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata Perjanjian *in casu* perjanjian pengikatan jual beli tidak sah jika perjanjian tersebut dibuat pihak tanpa kebebasan kehendak atau di bawah tekanan pihak lain

- Bahwa terbukti dalam perkara *a quo* perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *judex facti*/Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak, karena itu Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum.
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Judex facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I Wayan sarjana Tarsisius dkk tersebut harus ditolak.

Bahwa atas dasar tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan tergugat tidak sah disebabkan adanya suatu penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi, menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian majelis hakim menjatuhkan putusan yaitu menolak seluruh gugatan Penggugat.

Dengan penerapan doktrin penyalahgunaan ini, dapat ditarik beberapa tolak ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan ini.

**Tolak ukur Mahkamah Agung menentukan Penyalahgunaan Keadaan dalam Putusan Nomor 130 K/Pdt/2017**

Dalam perkara ini, hakim telah menerima dan menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembatalan akta dengan melihat fakta – fakta di dalam persidangan yang berjalan, kemudian menyatakan bahwa

perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum dalam pembatalan suatu kontrak atau perjanjian.

Putusan hakim tersebut juga erat hubungannya dengan sistem pembuktian dalam hukum perdata yang terlebih dahulu harus dibuktikan seluruh alat bukti yang sudah diajukan dalam persidangan, sebagaimana perkara tentang asas itikad baik yang tidak dapat diberlakukan dengan tolak ukur yang sama, akan tetapi harus melalui pembuktian agar mencapai suatu kebenaran.

Hakim dalam perkara ini mencoba untuk menggali dan menimbang tentang posisi kedua belah pihak yang tidak seimbang berdasarkan bukti-bukti yang ditemukan dalam persidangan. Analisis hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada perkara ini sebagai berikut :

- a. Kata sepakat yang tidak bebas : dalam hal ini I Rantuk selaku Pihak Penjual dalam pembuatan PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 9 November 1984 I dalam keadaan yang sedang sakit-sakitan yang sudah berumur dan dalam perawatan pihak Pembeli, dan kemudian Pembeli mengalihkannya dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual sehingga alm I Rantuh adalah tidak independen, tidak adanya suatu kebebasan untuk bertindak, dibawah penyalahgunaan keadaan (dikuatkan dengan bukti dari Tergugat).
- b. Kedudukan yang disalahgunakan : lebih dominan dalam psikologis, kejiwaan
- c. Nilai yang tidak seimbang : adanya ketimpangan pengetahuan dan fisik yang lemah pada salah satu pihak, sehingga pihak pembeli tidak adanya kebebasan bertindak.
- d. Bertolak dari moralitas : terbukti dalam perkara *a quo* Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon kasasi

dibuat pada saat I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *judex facti*/Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak, karena itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum.

Jika melihat beberapa tolak ukur tersebut diatas, maka hal ini terdapat dua aspek penting untuk mengetahui sifat serta luasnya hak dan kewajiban dari hubungan kontraktual yaitu :<sup>122</sup>

- a. Interpretasi atau penafsiran terhadap sifat serta luasnya hak dan kewajiban kontraktual
- b. faktor – faktor yang berpengaruh terhadap sifat serta luasnya hak dan kewajiban kontraktual meliputi :
  - 1) faktor otonom, terkait daya mengikatnya suatu perjanjian
  - 2) faktor heteronom, faktor yang berasal dari luar para pihak terdiri dari : undang-undang, kebiasaan, syarat yang biasa diperjanjikan, kepatutan dan keadilan.

Dalam perkara ini hakim sudah mempertimbangkan berdasarkan alat bukti, saksi, dan fakta di persidangan, hakim juga mempertimbangkan adanya faktor heteronom dalam menentukann adanya penyalahgunaan keadaan dilihat dari segi aspek kepatutan dan keadilan pihak yang lemah.

Dilihat dari amar putusannya, menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 November 1984 adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi

---

<sup>122</sup> Siti Malikhatun Badriyah, Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 123.

hukum. Oleh karena itu alas hak dan akta tersebut telah batal demi hukum, hakim menghukum kepada Penggugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat dalam keadaan kosong serta membongkar seluruh bangunan yang berdiri.

## **B. Konsekuensi dari Penyalahgunaan Keadaan terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Kontrak didasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat kontrak. Kata sepakat harus dibentuk berdasarkan kehendak yang bebas. Sedangkan cacat kehendak adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang nampaknya adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat tersebut dibentuk tidak berdasar kehendak yang bebas.

Sehubungan dengan hal itu Pasal 1321 KUHPerdota menyebutkan bahwa tiada kesepakatan yang memiliki kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena paksaan atau penipuan. Dengan demikian cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdota tersebut meliputi :

1. Kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*)
2. Paksaan (*dwang*)
3. Penipuan (*bedrog*)

Cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdota tersebut dinamakan cacat kehendak klasik. Selain cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdota tersebut, di dalam praktik yurisprudensi dikenal pula bentuk cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan atau yang disebut dengan *misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*.

Penyalahgunaan keadaan bukan hal yang baru dalam hukum perjanjian. Penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan, akan tetapi cara mengkonstruksikannya dahulu dan kini berbeda. Dahulu penyalahgunaan keadaan dikonstruksikan sebagai bertentangan dengan ketertiban umum atau tata karma yang baik (*goede zeden*) sehingga berkaitan dengan cacat causa dari perjanjian. Perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.

Konsekuensi dari cacat causa adalah perjanjian batal demi hukum (*nietig*) untuk seluruhnya. Hal itu dipandang tidak adil dikarenakan sering hanya bagian tertentu dari perjanjian yang dianggap tidak adil oleh pihak yang dirugikan. Perjanjian juga menjadi dapat dimintakan pembatalan oleh kedua belah pihak termasuk pihak yang menyalahgunakan keadaan apabila dianggap perjanjian tersebut ternyata merugikannya.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah perjanjian 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.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*) merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak hukum Belanda. Kini doktrin penyalahgunaan keadaan ini dalam Buku III Pasal 44 ayat 1 Nederland Burgerlijk Wetboek (NBW) yang menegaskan bahwa “suatu perjanjian atau

perbuatan hukum dapat dibatalkan jika adanya suatu ancaman, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).<sup>123</sup>

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian tersebut dapat dimohonkan pembatalannya kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian itu belum dibatalkan, maka perjanjian akan tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruhnya dari isi perjanjian.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017 menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 71/PDT/2016/PT.DPS, bahwa peralihan kepemilikan secara administratif belum terjadi karena perjanjian yang digugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan objek yang diperjanjikan masih atas nama I Rantuh selaku pemilik tanah yang sah. Bermudian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam melakukan perjanjian harus berdasarkan asas persamaan hukum dan asas keseimbangan maksudnya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian haruslah mempunyai kedudukan hukum yang sama jangan ada yang merasa kuat dan ada yang lemah dalam perjanjian haruslah seimbang jangan sampai terjadi penyimpangan ekonomi dan pengetahuan. Namun berdasarkan bukti – bukti di persidangan terungkap bahwa sesungguhnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadan sakit – sakitan, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli sehingga I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak hal mana mengakibatkan adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*), yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya

---

<sup>123</sup> Rezky Muharjo, Habib Adjie, “Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/Pdt/2010)”, Edisi Nomor 1, Vol. 2, (Juni 2019), hlm. 206.

sehingga terjadi Penyalahgunaan Keadaan atau (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*) hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3642 K/PDT/2001.

Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa atas pertimbangan hukumnya apabila dihubungkan antara asas-asas hukum dengan fakta yang ada dalam perkara ini bahwa perjanjian jual beli objek tanah persil antara I Rantuh sebagai penjual dengan Ny. Maria Nengah Suarti sebagai pembeli, tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum dimana pihak pembeli dalam posisi psikologis, fisik dan ekonomi yang lebih kuat, sedangkan I Rantuh dalam kondisi sudah tua dan sakit-sakitan dan dalam perawatan Ny. Maria Nengah Suarti sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati). Oleh karenanya perjanjian tersebut dilaksanakan karena adanya tekanan secara psikologis yang dialami oleh Penjual dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Pembeli. Hal tersebut semakin membuktikan dalam pengikatan jual beli persil telah tidak ada kesepakatan. Padahal dalam Pasal 1320 KUHPerdara pengertian kebebasan kehendak untuk melakukan perjanjian berdasar pada asas hukum perdata yakni asas Konsensualisme yang intinya bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginan (*will*) yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian dalam suatu kesepakatan yang bebas tidak ada tekanan atau pengaruh ewuh pakewuh (perasaan yang terbelenggu).

Kondisi sebagaimana dijelaskan diatas bahwa dalam pengikatan jual beli tersebut tidak ada kesepakatan, baik kehendak dan melanggar asas persamaan hukum dan asas keseimbangan. Padahal dalam Pasal 1320 KUHPerdara ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat subyektif meliputi kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan

kecakapan para pihak dalam perjanjian, serta syarat objektif yang meliputi suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya, sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>124</sup>

Mengenai batalnya perjanjian, yaitu suatu perjanjian dibuat tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang bisa berakibat batalnya perjanjian. Pembatalan bisa dibedakan dalam dua (2) yang memiliki konsekuensi yuridis, yakni : 1) dalam hal syarat objektif, kalau syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum; dan 2) dalam hal subjektif, jika syarat itu tidak terpenuhi, para pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

. Dengan demikian, karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adanya suatu tekanan secara psikologis yang dialami oleh I Rantuh selaku Penjual dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Pembeli Ny. I Nengah Rikan serta tidak adanya kesepakatan maupun kehendak dan melanggar asas keseimbangan. Maka perjanjian pengikatan jual beli dalam kasus tersebut tidak sah karena perjanjian tersebut dibuat oleh pihak tanpa kebebasan kehendak dan dibawah tekanan pihak lain. Dan terbukti dalam perkara a quo perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa tersebut antara I Rantuh dengan orangtua para pemohon kasasi dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, sehingga telah benar sebagaimana pertimbangan oleh Judex Facti/ Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara a quo adalah cacat hukum dan batal demi hukum, maka hubungan hukum yang ada pada akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Hal ini telah sebagaimana dibahas, bahwa Perjanjian batal demi hukum berarti dianggap tidak pernah ada perjanjian

---

<sup>124</sup> Ibid, hal. 209

sebelumnya. Oleh karena itu, tidak ada pula perikatan yang lahir karenanya. Konsekuensi dari dibatalkannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah, hilangnya otentisitas akta atau akta notaris menjadi batal, namun yang menjadi pertanyaan kemudian adalah bahwa dalam UUJN mengatur bahwa apabila akta Notaris dibatalkan maka hanya kekuatan pembuktian dari akta tersebut yang batal, bukan pada hubungan hukum/ alas hak perjanjiannya.

Akibat hukum lainnya Penggugat/Terbanding dalam putusan ini adalah, Penggugat/Terbanding harus segera mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat/Pembanding serta dalam keadaan kosong serta membongkar seluruh bangunan yang didirikan oleh Para Penggugat/Terbanding. Terhadap peralihan kepemilikan yang sebelumnya dinikmati oleh Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding tersebut berakibat adanya penyerahan (levering) atas objek sengketa dari Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding.

Pada perkara kedua, dalam perkara kedua, amar Putusan Hakim menyatakan bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (Lunas) Nomor 03 tanggal 24 Agustus 2018 dan Akta Kuasa Menjual No. 04 tanggal 24 Agustus 2018 serta Akta Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa no. 05 tanggal 24 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Nini Jahara, S.H selaku Notaris di Bantul adalah batal dengan segala akibat hukumnya.

Dalam perkara kedua ini, dalam kondisi terdesak seorang debitur tidak lagi memikirkan isi perjanjian atau syarat perjanjian yang disampaikan oleh pemberi pinjaman, melainkan fokus pada tujuannya yaitu berkeinginan untuk meminjam uang supaya kebutuhan yang terdesak bisa segera terpenuhi. Maka dengan perjanjian tersebut terjadilah seorang pemberi pinjaman memanfaatkan keadaan tersebut untuk mendapatkan keuntungan dengan cara menetapkan persyaratan pemberian pinjaman dengan cara

mengikat rumah yang dijaminkan oleh Debitur untuk pelunasan hutangnya dengan perikatan jual beli, padahal Debitur tidak mempunyai niatan atau kehendak untuk menjual rumahnya, tapi karena keadaan yang terdesak membutuhkan uang debitur menerima persyaratan tersebut guna memperoleh pinjaman dari Kreditur.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut dapat dilihat dari dua unsur, yakni pertama: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti syarat perjanjian yang diajukakan kepadanya, kedua: adanya suatu kekuasaan salah satu pihak untuk memaksakan kehendaknya sehingga membawa keuntungan kepadanya. akibatnya perjanjian tersebut bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku.

Sehingga adanya unsur penyalahgunaan keadaan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang dapat dibatalkan berdasarkan pembahasan diatas.

Lalu kemudian bagaimana akibat hukum dari perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Adanya suatu gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan tujuan tertentu. Tergugat harus mendalilkan bahwa perjanjian yang sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian tersebut tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.<sup>125</sup>

Pihak yang memiliki kedudukan khusus untuk mengambil keuntungan secara tidak pantas dari pihak yang lainnya yang lebih lemah. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan atau penipuan. Terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar pembenarannya pada doktrin kausa

---

<sup>125</sup> H.P. Panggabean, Op.Cit, hlm. 51.

hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak. Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat karena lebih sesuai dengan isi dan hakikat penyalahgunaan keadaan itu sendiri, ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subjektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig baar/null and void*).<sup>126</sup>

Penyalahgunaan keadaan dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, kalau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat pada syarat subjektif dari sahnya perjanjian (cacat kehendak), dengan demikian juga akibat hukum dari perjanjian hutang piutang yang dimana pihak debiturnya terdapat penyalahgunaan keadaan di dalam perjanjian tersebut sehingga dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan permohonan pembatalan perjanjian oleh pihak dalam posisi yang lemah. Namun bilamana sepanjang para pihak tersebut tidak ada yang merasa dirugikan dalam perjanjian, maka perjanjian akan tetap sah dan mengikat antara kedua belah pihak

---

<sup>126</sup> Siti Malikhatun Badriyah, *op.cit*, hlm. 98

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian pada pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perkara No. 130 K/Pdt/2017 Putusan Mahkamah Agung dapat dikatakan telah melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan. Karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara perjanjian *in casu* perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak sah karena dibuat oleh pihak tanpa kebebasan berkehendak atau dibawah tekanan pihak lain. Hal mana dapat ditafsirkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 November 1984, karena tidak adanya keseimbangan dalam persamaan hukum, sehingga tidak adanya kebebasan bertindak bagi I Rantuh untuk memelihara sikap sebagai penjual (tidak enak hati) sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 71/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 26 Juli 2016. Dimana ketidakseimbangan itu mengakibatkan adanya cacat kehendak, yaitu pihak yang kuat cenderung menyalahgunakan kekuatannya sehingga terjadi Penyalahgunaan Keadaan atau *Misbruik Van Omstandigheden*. Dilihat dalam tolak ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu : kata sepakat yang tidak bebas, lalu tolak ukur moral digunakan oleh hakim terlihat pada saat dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli yang tidak seimbang antara pihak penjual dan pembeli, dimana pembeli memiliki keunggulan ekonomis yang kuat dan psikologis yang sehat atas penjual yang kemudian disalahgunakan.

2. Dalam Putusan Perkara No. 130 K/Pdt?2017, amar putusan Hakim hanya menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris I Made Puryatma, S.H dinyatakan cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum. Maka hilangnya otentisitas akta yang mengakibatkan perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya ikut batal. Dalam hal ini perbuatan hukum dibatalkan oleh pengadilan maka secara otomatis Akta Otentik ikut batal. Akibat hukum lain Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi atas putusan ini adalah, Termohon Kasasi harus segera menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam keadaan kosong serta membongkar seluruh bangunan yang didirikan oleh Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi.

## **B. Saran**

Ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) di Indonesia tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang ke empat. Berkembangnya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan di Indonesia telah didukung oleh beberapa putusan hakim melalui lembaga peradilan yang memberikan pertimbangan dalam suatu sengketa perdata mengenai perjanjian antara penggugat dengan tergugat yang berdasarkan fakta yang terbukti di persidangan perjanjian tersebut telah dinilai tidak adil, sehingga dapat merugikan pihak yang posisinya lemah.

Kepada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diharapkan ikut andil dalam hal meneliti mengenai kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya, dengan menggunakan sistem kehati hatian karena merupakan tanggung jawab yang besar dalam hal membuat akta otentik yang merupakan alat bukti yang kuat dan sah di muka pengadilan. Kepada Notaris dan PPAT untuk menghindari penerbitan akta yang belum memenuhi syarat-syarat

jual beli tanah secara seksama dan diteliti. Begitu juga untuk selalu melakukan pengecekan terhadap data-data yang menjadi dasar pembuatan akta tersebut secara teliti dan benar sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Meskipun notaris dan PPAT tidak wajib untuk meneliti kebenaran material tentang pembuatan suatu akta otentik, tetapi dalam prakteknya, Notaris diwajibkan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dalam hubungan hukum yang dituangkan dalam aktanya.

Sedangkan dalam penerapan penyalahgunaan keadaan sendiri, Hakim diwajibkan dalam memutus suatu perkara perdata harus bersikap sangat hati-hati dengan tolak ukur yang benar dalam doktrin penyalahgunaan keadaan, dan pembuktian yang dihadirkan dalam persidangan haruslah berkaitan sehingga akta otentik yang dibuat berlaku sebagaimana kekuatan pembuktiannya yang terkuat.

Kepada masyarakat agar sekiranya untuk dapat semaksimal mungkin berhati-hati dalam membuat suatu akta, untuk dapat menghindari dari hal-hal yang dirasa dapat merugikan.

Kepada para akademisi hukum untuk dapat mengkaji dan mengembangkan konsep penyalahgunaan keadaan agar semakin responsive dalam permasalahan perjanjian ditengah masyarakat yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU - BUKU

- Adjie, H. (2013). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Ahmadi, M. (2011). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Badruzaman, M. D. (1993). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan penjelasannya*. Bandung: Alumni.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadi, S. (1990). *Metodologi Research*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Hardiansyah, H., & Subekti, R. (1999). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Kansil, C. (2006). *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Khairandy, R. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Limbong, B. (2014). *Opini Kebijakan Agraria*. Jakarta: PT Dharma Karsa Utama.
- M, A. Q. (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Mertokusumo, S. (1979). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (1985). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A. (2010). *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali.
- Miru, A., & Pati, S. (2011). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 - Pasal 1450 BW*. Jakarta: Rajawali Press.
- Muhammad, A. K. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi, K., & Widjaja, G. (2003). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Pandoman, A. (2017). *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*. Jakarta: Rega Utama Kreasi.
- Pandoman, A. (2019). *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Yogyakarta: Raga Utama Kreasi.

- Pangabean, H. P. (2020). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Prodjodikoro, W. (1981). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan - persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Rusli, H. (1993). *Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Sinar Harapan.
- Rusli, H. (1996). *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Salim, H. (2009). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2014). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Saputra, R. (2016). *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan Yang Lahir di Perjanjian Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Situmorang, V. M., & Sitangga, C. (1991). *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (1988). *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. (1999). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media.

### **Jurnal – Jurnal**

- Livia Clarista, (2018). "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). "Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016, *Jurnal Hukum Adigama Vol. 1 No. 2*.
- Martopo, E. (September 2016). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian. *Yustisia Merdeka Vo. 1 No. II*.
- Muharjo, R., & Adjie, H. (Juni 2019). Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182/Pdt/2010). *Res Judicata Edisi No 1 Vol. 2*, 200-212.
- Nanang Hermansyah, (Februari 2022), "Penyalahgunaan Keadaan/Undue Influence Menurut Civil Law System (Kuhperdata Indonesia) Dan Common Law System (Inggris) Dalam Perjanjian". p-ISSN No. 2337-4667, e-ISSN NO. 1359957835 Vol. 10 No.01.

Paparang, F. (Juli 2016). Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak. *Jurnal Hukum Unsrat Vol. 22 No. 6* , 46-59.

Putri, D. K., & Purnawan, A. (Desember 2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Tidak Lunas. *Jurnal Akta Vol. 4 No. 4*, 623-634.

Sumriyah. (25 November 2019). Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata . *Simposium Hukum Indonesia Vol. 1 No. 1* .

### **Undang – Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

