

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua individu atau lebih, dimana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹ Perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan karena suatu perikatan dapat terlahir dari suatu perjanjian. Regulasi perjanjian bersifat terbuka yang berasaskan kebebasan dalam berkontrak, yaitu diberikannya kebebasan yang luas kepada siapa saja dalam pembuatan perjanjian atau kontrak. Tetapi dalam pembuatan perjanjian tersebut harus tetap mematuhi syarat-syarat perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), dengan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Pembuatan perjanjian bisa membuat ketentuan atau aturannya pribadi yang tidak umum berdasarkan pasal-pasal di hukum perjanjian, lain hal pasal-pasal dari hukum perjanjian sifatnya pelengkap, yaitu bisa dikesampingkan saat diingini oleh para pihak dalam perjanjian. Mereka apabila tidak mengatur sendiri sesuatu hal, artinya hal itu akan mengikuti peraturan yang berlaku.² Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli ialah suatu perjanjian, dengan

¹ Subekti I, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hlm. 1.

² *Ibid.*

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pemaknaannya dimana penjual menyerahkan barang (obyek jual beli) dan pembeli membayar harganya. Adapun tujuan proses jual beli yaitu untuk memindahkan atau mengalihkan hak milik atas suatu hak kebendaan yang diperjual belikan. Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah antara pihak-pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris.³

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk mengatur jual beli, defiinisi jual beli adalah salah satu cara peralihan hak atas tanah, menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), peralihan hak atas tanah secara yuridis harus dilakukan pendaftaran dan jual beli hak atas tanah bersifat hukum adat yaitu harus tunai, terang, dan riil. Jual beli hak atas tanah secara yuridis belum terjadi peralihan hak apabila ketiga hal tersebut belum dipenuhi, akan tetapi para pihak bisa mengikatkan dirinya untuk membuat akta jual beli sebagai perjanjian pendahuluan.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian awal antara penjual dan pembeli sebelum jual beli atas tanah terjadi. Perjanjian ini harus diikuti oleh

³ Rifky Anggatiastara Cipta, et.al., “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *NOTARIUS*, Volume 13 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020, hlm. 890-891. Diakses di <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291> tanggal 11 September 2024, pukul 15.39 WIB.

⁴ Alifiya S, “Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Akta Notaris dengan Utang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok (Studi Kasus Putusan No. 143/Pdt/2016/PT. DKI)”, *Skripsi*, Sekolah Tinggi Hukum Bandung, 2019, hlm. 9.

itikad baik para pihak yang terikat didalamnya. Itikad baik itu tidak hanya berlaku dalam pembuatan perjanjian saja, tetapi dalam pelaksanaan sampai berakhirnya perjanjian.⁵ Perjanjian ini dibuat dalam bentuk tertulis untuk mencegah terjadinya wanprestasi, sehingga kemaslahatan para pihak yang terikat didalamnya dapat terlaksana.

Secara umum PPJB memuat kesepakatan penjual untuk menjual kepada pembeli suatu hak atas tanah disertai pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual dan kapan waktu yang disepakati untuk melakukan jual-belinya dihadapan PPAT yang berwenang serta syarat-syarat lainnya yang disepakati kedua belah pihak (penjual dan pembeli).⁶

Terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tergolong suatu perjanjian yang tidak bernama, dikarenakan tidak ditemukannya dalam bentuk-bentuk perjanjian yang dituang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga merupakan penerapan dari prinsip kebebasan kontrak. Maka dalam pelaksanaannya harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian yang termaktub dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini dilakukan supaya dalam berjalannya perjanjian tersebut para pihak tidak bertindak yang melewati batas-batas. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUH dimana perjanjian itu tidak hanya mengikat mengenai hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian tersebut,

⁵ Rafa Firas, "Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018, hlm. 57.

⁶ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris dalam Praktik*, Penerbit Alumni, Bandung 2021, hlm. 21.

namun juga harus mengenai hal-hal menurut sifat perjanjian itu serta berdasarkan keputusan, kebiasaan, maupun undang-undang.⁷

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli hak atas tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut dibuatkanlah perjanjian pengikatan jual beli ke dalam suatu akta. Hal ini bertujuan dalam perlindungan para pihak yang terlibat dalam proses jual beli itu. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti harus dilihat apa adanya tidak perlu dinilai ataupun ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁸ KUHPerdara belum mengatur tentang perjanjian pengikatan jual beli, sehingga definisi bentuk dan isi serta ruang lingkup perjanjian pengikatan jual beli tersebut tumbuh dan berkembang dalam praktek kenotariatan, dalam mengakomodir kebutuhan masyarakat atas tanah dalam keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau kepentingan lainnya.

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan Buku III KUHPerdara tentang perikatan sebagai perjanjian pendahuluan, sedangkan perjanjian pokok dari perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah jual beli tanah yang tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional.⁹

Kesepakatan antara para pihak merupakan syarat penting dalam sebuah

⁷ Arief Budiono, et.al, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran tentang Penegakan Hukum*, Surakarta, Muhammadiyah University Press, 2022, hlm. 147-159.

⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ketiga, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 48

⁹ Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2020, hlm. 81. Diakses di <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653> tanggal 13 Agustus 2024, pukul 11.04 WIB.

perjanjian. Namun, dalam praktiknya kesepakatan tersebut tidak selalu diberikan secara bebas. Ada beberapa perjanjian yang dibuat atas dasar keterpaksaan, ancaman, atau ketidaktauan 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 Pengadilan¹⁰.

Polemik yang sering terjadi dalam masyarakat Indonesia yaitu terkait perekonomian, dimana dalam bertahan hidup manusia dituntut untuk dapat mencukupi kebutuhan hidupnya. Biaya menjadi masalah tersendiri dalam melakukan pemenuhan kebutuhan. Akhirnya manusia akan melakukan peminjaman modal biaya untuk bisa memenuhi kebutuhannya, dalam melakukan peminjaman tersebut dibutuhkan suatu jaminan.

Jaminan dalam hal ini merupakan harta benda yang berharga, diantaranya tanah atau rumah. Negara Indonesia adalah negara agraris dimana tanah merupakan suatu hal yang fundamental. Keberadaan tanah yang sangat penting ini, tidak dapat lepas dari peranan hak-hak atas tanah yang melekat padanya.¹¹ Hak atas tanah tersebut disematkan, dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi tiap subjek hukum yang memiliki maupun menguasai tanah di wilayah

¹⁰ Aprilia Wulandari, "Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah", *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2022, Diakses di <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/39262> tanggal 13 Agustus 2024, pukul 13.45 WIB.

¹¹ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Huna Bina Sejahtera, Jakarta, 1983, hlm. 7.

Indonesia. Kamus Besar Bahasa Indonesia (disingkat KBBI) menyebutkan pengertian mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.¹²

Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dan meningkat membuat kebutuhan akan tanah dan lahan juga semakin tinggi sehingga harga tanah menjadi tinggi. Permasalahan atas tanah ini berhubungan dengan hutang piutang, dimana tanah atau rumah merupakan harta yang bernilai tinggi yang dapat dijadikan jaminan dalam melakukan peminjaman uang. Tetapi dalam hal hutang piutang, terdapat pihak yang memiliki kuasa (kreditur) dan pihak yang dalam kondisi lemah (debitur). Keadaan tersebut terkadang dimanfaatkan oleh pihak kreditur untuk mendapatkan keuntungan yang berlipat dengan melakukan penyelundupan hukum atau *fraus legis* diluar kesepakatan para pihak. Hal ini menggambarkan dimana pihak yang secara sosial ekonomi lemah dimanfaatkan oleh pihak lain sehingga terbuju untuk mengadakan suatu perjanjian dan hal tersebut melanggar asas itikad baik.¹³

Pemanfaatan keadaan oleh kreditor yaitu dengan membuat pada awalnya perjanjian hutang piutang kemudian diselesaikan melalui cara pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan bersamaan dibuatkan kuasa mutlak.¹⁴

¹² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2005, hlm. 14.

¹³ Dian Dwi Jayanti, et.al, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Apabila tTerdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)”, *Syntax Literate*, Volume 7, No. 9, 2022, hlm. 15391. Diakses di <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i10.9751> tanggal 9 September 2024, pukul 14.15 WIB.

¹⁴ Umar Mukhtar Al Hadid, “Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris”, *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*, Volume 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2019, hlm. 70. Diakses di <https://dx.doi.org/10.31960/ijocl.v1i1.149> tanggal 9 September 2024, pukul 14.20 WIB

Hutang yang semula tidak terbayar, kemudian meminta jaminan sertipikat tanah dan jaminan ini kemudian dikuasai tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Dalam hal ini jelas pihak kreditur tidak memiliki itikad baik dalam melakukan tindakan hukum. Perjanjian hutang piutang merupakan bentuk akad pinjam meminjam sehingga kedua perjanjian tersebut mempunyai pengertian yang sama, perihal ini terdapat dalam Bab 13 (ketigabelas) Buku 3 (ketiga) KUHPerdara, dalam Pasal 1754 KUHPerdara, yang berbunyi

“Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu membërikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Dengan demikian perjanjian utang piutang merupakan perjanjian timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur. Hutang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi maka hak kreditur untuk mendapat pemenuhan dari harta kekayaan debitur. Piutang adalah tagihan kreditur kepada debitur atas uang, barang atau yang ditentukan, dan apabila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Menurut KUHPerdara, terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian terkait dengan cacatnya kesepakatan bebas, yakni: (1) kekhilafan/kesesatan (*dawling*); (2) paksaan (*dwang*); (3) penipuan

(*bedrog*). Namun, seiring perkembangan hukum perdata, muncul teori baru terkait alasan lain yang dapat dijadikan landasan untuk membatalkan perjanjian, yakni penyalahgunaan keadaan (Inggris: *undue influence*; Belanda: *misbruik van omstandigheden*).¹⁵

Ada pihak yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan ini merupakan *causa* atau sebab yang tidak halal. Namun, di sisi lain, ada pihak lain yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Dalam praktik pengadilan, unsur memasukkan penyalahgunaan keadaan ini ke dalam *causa* yang tidak halal banyak ditentang oleh para ahli hukum, seperti A. F. M. Brenninkmeijer, Pitlo, J. M. van Dunne, dan Gr. Van der Burght.¹⁶

KUHPerdata Indonesia belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian, namun demikian beberapa ahli atau pakar hukum telah mengemukakan pandangannya tentang ajaran ini. Dalam hal ini, Zainal Asikin Kusumaatmadja menyatakan bahwa:¹⁷

“Penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.”

Penyalahgunaan keadaan merujuk pada praktik memanfaatkan situasi

¹⁵ Nabiyla Risfa Izzati, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) dalam Perjanjian Kerja: Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*, PT Kanisius, Yogyakarta, 2021 hlm. 4-5.

¹⁶ Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar, 2019, hlm. 120.

¹⁷ A Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*, Humanities Genius, Makassar, 2022, hlm. 141.

tertentu untuk memperoleh keuntungan yang tidak sah menurut hukum. Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian sudah diterapkan dalam berbagai putusan pengadilan di Indonesia.¹⁸ Beberapa studi penelitian sebelumnya terkait penyalahgunaan keadaan diantaranya penyalahgunaan dalam perjanjian kredit bank¹⁹, dalam perjanjian kerjasama bagi hasil²⁰ dan dalam perkara jual beli dengan surat di bawah tangan²¹.

Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian di Indonesia sebenarnya telah dikenal dan diterapkan di dalam berbagai putusan pengadilan Indonesia. Terkait adanya inkonsistensi hakim dalam menerima maupun menolak penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan, sebenarnya diakibatkan oleh belum seragamnya pengetahuan hakim Indonesia terkait akibat dari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan pembatalan perjanjian selain yang telah diatur dalam KUHPerdata.²²

Problematika tersebut terdapat pada kehidupan nyata masyarakat

¹⁸ Rikardo Marpaung, et.al., “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja pada Perbankan”, *Innovative: Journal of Social Science Research*, Volume 4, No. (4), 2024, hlm. 7. Diakses di <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.14623> tanggal 11 September 2024, pukul 15.28 WIB.

¹⁹ Rifqi Fadillah, et.al., “Pertimbangan Hakim terhadap Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2039 K/Pdt/2014)”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Volume 4, No. 2, 2021, hlm. 118. Diakses di <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291> tanggal 11 September 2024, pukul 15.39 WIB.

²⁰ Utomo, et.al., “Penyalahgunaan Keadaan pada Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil,” *Jurnal Supremasi*, Volume 13, No. 2, 2023, hlm. 50. Diakses di <https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2211> tanggal 12 September 2024, pukul 09.06 WIB.

²¹ Bagas Febrianto dan Akhmad Budi Cahyono, “Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perkara Jual Beli dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)”, *Lex Patrimonium*, Volume 2, No 2, 2023, hlm. 1.

²² Sharon Clarins, “Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia”, *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Volume 1, No. 4, 2021, hlm. 2143.

Indonesia, terjadi pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.²³ Terdapat pihak yang bersengketa yaitu Otty Savitri Dahniar Oktafiaty yang selanjutnya disebut sebagai Pengugat (pihak debitur) melawan Halim Sunardi, Lindon Sinaga, Agus Budiono, Alexandra Pudentianan Wignjodigdo, Badan Pertanahan Negara selanjutnya disebut Tergugat I (pihak kreditur), Tergugat II (pihak pembeli), Tergugat III (pihak saksi penandatanganan PPJB), Turut Tergugat I (pihak Notaris), Turut tergugat (pihak BPN kota Surabaya).

Pokok perkaranya terkait Penggugat yang meminjam dana berupa uang kepada Tergugat I dengan jaminan tanah beserta bangunannya. Penggugat sebagai pihak debitur mengalami banyak tekanan pelunasan penyandang dana lainnya di bank resmi sehingga penggugat melakukan pinjaman dana kepada Tergugat I yang semula perjanjian utang piutang tetapi diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan kuasa mutlak dengan Tergugat II yang tidak hadir pada pendatangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kemudian diwakilkan dengan kesepakatan sepihak oleh Tergugat I.

Bahwa seharusnya Notaris tidak melanjutkan penandatanganan PPJB tersebut karena tidak hadirnya Penggugat II sebagai pihak pembeli tetapi hanya memberikan kuasa dibawah tangan kepada Tergugat I. Penggugat beranggapan bahwa notaris merupakan pejabat pemerintah yang tidak akan melakukan kecurangan atau penipuan, tetapi notaris bekerjasama dengan para tergugat membuat perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Kuasa Mutlak yaitu

²³ Putusan Nomor 63/Pdt./2021/PT.Sby. hlm 3.

pihak Tergugat II memiliki hak untuk dapat melakukan perbuatan hukum terhadap rumah milik Penggugat. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pokoknya sedangkan kuasa mutlak sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*).²⁴

Berdasarkan latar belakang di atas terlihat adanya penyalahgunaan keadaan yang memanfaatkan keadaan debitur yang membutuhkan uang dengan memasukan klausul Kuasa Mutlak didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris. Serta adanya tumpang tindih antara perjanjian hutang piutang dan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka setidaknya terdapat beberapa rumusan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana implikasi yuridis atas penyalahgunaan keadaan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian penyalahgunaan keadaan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.?

²⁴ Khalifa Nur Maulidan, "Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang", *Officium Notarium*, Volume 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, 2021, hlm. 13.

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah yang ditemukan maka diperoleh tujuan penelitian yaitu:

1. Mengkaji dan menganalisis implikasi yuridis atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.
2. Mengkaji dan menganalisis mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian penyalahgunaan keadaan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.

D. Orisinalitas Penelitian

Dalam menghasilkan suatu karya penelitian yang terbebas dari plagialisme, maka suatu penelitian harus dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah untuk menjamin keasliannya. Berkaitan dengan hal itu, berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah terlebih dahulu dilakukan oleh penulis berkaitan dengan **“Implikasi Yuridis Atas Penyalahgunaan Keadaan Oleh Kreditur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Mutlak yang Dibuat di Hadapan Notaris” (Studi Kasus Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.)** diketahui telah ada karya ilmiah terdahulu terdapat persamaan dan perbedaan

yang berkaitan dengan penelitian keabsahan penggunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian, diantaranya:

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

No.	Penulis	Judul dan Tahun	Perbedaan	Persamaan
1.	Indra Agus Swardani Sihaloho ²⁵	Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2019/Pn.Pms), Jurnal, 2022.	Dalam penelitian tersebut membahas hanya terkait penyalahgunaan keadaan, dimana menjelaskan unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan. Sedangkan penulis membahas penyalahgunaan keadaan yang berlandaskan penyelundupan hukum dengan menjadikan perjanjian hutang piutang berubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli.	Penelitian ini memiliki persamaan dalam pembahasan peyalahgunaan keadaan.
2.	Danial R. Firdaus ²⁶	Akibat Hukum Dan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Pengadilan	Penelitian ini membahas tetang akibat yang terjadi apabila notaris melakukan penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan aktanya, sedangkan penulis menelaah terkait pemanfaatan keadaan oleh kreditur kepada	Persamaan penelitian ini dengan melakukan studi kasus pada putusan pengadilan terkait penyalahgunaan keadaan.

²⁵ Indra Agus Swardani Sihaloho, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/ Pdt.G/ 2019/PN. Pms)," *Recital Review*, Volume 4, No. 1 (February 16, 2022): 1-24, <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.14341>

²⁶ Danial Firdaus, "Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/PDT.G/2020/PN.SBY.," *Indonesian Notary*, Volume 4, No. 1 (March 31, 2022), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/12>.

No.	Penulis	Judul dan Tahun	Perbedaan	Persamaan
		Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/Pn. Sby. Jurnal, 2022.	debitur melalui hutang piutang yang diselesaikan dengan itikad tidak baik debitur melalui jual beli tanpa kesepakatan pihak debitur	
3.	Selamat Lumban Gaol ²⁷	Kabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>), Jurnal, 2020.	Penelitian ini membahas terkait keabsahan atas akta AJB yang dibuat notaris dengan penyalahgunaan keadaan, dimana menjelaskan unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan. Sedangkan penulis membahas penyalahgunaan keadaan yang berlandaskan penyelundupan hukum dengan menjadikan perjanjian hutang piutang berubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli.	Penelitian ini memiliki persamaan dalam pembahasan keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak dan peyalahgunaan keadaan.
4.	Maulana Syaputra, Irhamsah Irhamsah, and Refki Ridwan ²⁸	Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Mengandung Unsur	Penelitian ini membahas tentang bagaimana akibat hukum dari akta otentik yang dibuat dihadapan notaris yang mana salah satu	Penelitian ini memiliki persamaan dalam pembahasan peyalahgunaan keadaan.

²⁷ Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11, No. 1 (March 7, 2021), <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>

²⁸ Maulana Syaputra, et.al., "Konsekuensi Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* Volume 3, No. 4, (April 5, 2024): 1901–10, <https://doi.org/10.55681/sentri.v3i4.2564>

No.	Penulis	Judul dan Tahun	Perbedaan	Persamaan
		Penyalahgunaan Keadaan, Jurnal, 2024	pihak menyalahgunakan keadaan tersebut dan bagaimana tanggung jawab notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak tanah beserta bangunannya yang dibuat yang mana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lainnya, sedangkan penulis menelaah terkait pemanfaatan keadaan oleh kreditur kepada debitur melalui hutang piutang yang diselesaikan dengan itikad tidak baik debitur melalui jual beli tanpa kesepakatan pihak debitur	
5.	Michael Imgran Hetarie ²⁹	Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer	Penelitian ini membahas tentang apa konsepsi penyalahgunaan keadaan dan apa perlindungan hukum bagi konsumen terhadap penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan penulis menelaah	Penelitian ini memiliki persamaan dalam pembahasan peyalahgunaan keadaan.

²⁹ Michael Imgran Hetarie, "Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer," *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* Volume 22, No. 1 (March 2, 2022): 468-476, <https://doi.org/10.33087/jiubj.v22i1.1972>

No.	Penulis	Judul dan Tahun	Perbedaan	Persamaan
			terkait pemanfaatan keadaan oleh kreditur kepada debitur melalui hutang piutang yang diselesaikan dengan itikad tidak baik debitur melalui jual beli tanpa kesepakatan pihak debitur	

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

a. Pengertian 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 bias saja atau mungkin baru dilakukan kemudian. Kitab Undang-undang Hukum Perdata membedakan dua perbuatan hokum yang menimbulkan perikatan, yaitu perbuatan yang menimbulkan perikatan “*obligatoir*” adanya perbuatan hukum yang menimbulkan “*laving*” penyerahan atas objek yang diperjanjikan.³⁰

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

³⁰ Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017, hlm. 19-20.

untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³¹

M. Yahya Harahap menyatakan perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.³² Perjanjian merupakan alat bukti seseorang untuk mengklaim hak kebendaannya yang dapat dibuat secara tertulis sebagai perjanjian bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang. Perjanjian juga dapat memuat suatu perikatan yang mengandung suatu ketentuan atau klausula hilangnya suatu hak kebendaan atau diperolehnya hak kebendaan karena daluarsa.³³

Perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:³⁴

- 1) Asas kebebasan berkontrak

³¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 20, Intermasa, Jakarta, 2002.

³² Nursyamsi Ichsan dan Muh Ramli, *Hukum Perjanjian & Bisnis*, CV Azka Pustaka, Pasaman Barat, 2022, hlm. 2.

³³ Iwan Erar Joesoef, *Hukum Perjanjian (Asas, Teori & Praktik)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, hlm. 1.

³⁴ Salim H S, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

- 2) Asas Konsensualisme
- 3) Asas *Pacta Sunt Servanda*
- 4) Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)
- 5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Perjanjian utang piutang uang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata. Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan, pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.³⁵

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat atas dasar perjanjian lain, dengan tujuan untuk mengatur kepentingan para pihak yang terlibat. PPJB sendiri merupakan akta yang dibuat oleh notaris, dan keberadaan PPJB memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan dapat meminimalisir timbulnya sengketa. Pembuatan PPJB oleh notaris merupakan bentuk pelaksanaan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014) yang mengatur bahwa notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Notaris di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya

³⁵ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 9.

memasukkan klausul dan ketentuan ke dalam perjanjian, yang dikenal sebagai “surat kuasa”, yang sering dilakukan untuk mengatasi situasi di mana seseorang tidak dapat melakukan suatu tindakan karena adanya konflik kepentingan. Perjanjian ini memungkinkan seseorang untuk meminta bantuan pihak lain untuk memfasilitasi penyelesaian masalah yang relevan..³⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang menjadi dasar bagi calon penjual sebelum dibuatnya perjanjian jual beli dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta notaris. Secara umum, pembuatan PPJB diperlukan ketika AJB (Akta Jual Beli) belum dapat ditandatangani pada saat itu juga, untuk menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak.³⁷ Pada intinya, PPJB berfungsi untuk mengikat para pihak (penjual dan pembeli) ketika jual beli itu sendiri belum diselesaikan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Secara umum, PPJB memuat kesepakatan penjual untuk menjual sebidang tanah kepada pembeli, pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual dan waktu yang disepakati untuk melakukan jual

³⁶ Vania, et.al., “Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat oleh Notaris.” *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 1, No. 2, 2018, hlm. 4. Diakses di [10.24912/adigama.v1i2.2747](https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747) tanggal 9 September 2024, pukul 11.29 WIB.

³⁷ Wijayanti, et.al., “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG)”, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Volume 4, No. 4, 2024, hlm. 904. Diakses di <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4.2108> tanggal 9 September 2024, pukul 12.41 WIB.

beli di hadapan PPAT yang berwenang, serta ketentuan-ketentuan lain yang disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).³⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai pengikat atau tanda terjadinya jual beli sekaligus memberikan waktu kepada para pihak untuk memenuhi semua persyaratan yang ada.³⁹ Beberapa tahun belakangan ini di Indonesia, banyak sekali fenomena mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh masyarakat di depan notaris. Kedua belah pihak melakukan perjanjian utang piutang di bawah tangan dan debitur bersedia menjaminkan sertifikat asetnya berupa tanah atau rumah kepada kreditur dengan menandatangani PPJB dengan Kuasa Menjual di hadapan notaris. Masalah kemudian muncul ketika kreditur membalik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional tanpa sepengetahuan dan persetujuan debitur.⁴⁰

c. Kreditor dan Debitur

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adapun pengertian kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.⁴¹ Namun dalam penjelasan

³⁸ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris dalam Praktik*, Penerbit Alumni, Bandung 2021, hlm. 21.

³⁹ Zora Febriena Dwithia Hidayat Putri, "Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Jurnal Dedikasi Hukum*, Volume 1, No. 2, 2021, 135-143. Diakses di <https://doi.org/10.22219/jdh.v1i2.17356> tanggal 12 September 2024, pukul 14.34 WIB.

⁴⁰ Christopher Nicolas Cowandy, "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Jurnal Education and Development*, Volume 9, No. 4, 2021, hlm. 1-4. Diakses di <https://dx.doi.org/10.37081/ed.v9i4.2835> tanggal 12 September 2024, pukul 13.58 WIB.

⁴¹ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 memberikan defenisi yang dimaksud dengan kreditur dalam ayat ini adalah baik kreditur konkuren, kreditur separatis maupun kreditur preferen. Khusus mengenai kreditor separatis dan kreditur preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitur dan haknya untuk didahulukan. Sedangkan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.⁴²

Perjanjian utang-piutang yaitu suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman utang dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan/disepakati bersama. Setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur tersebut, maka berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditandatanganinya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut,

⁴² Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

sehingga harus menaati aturan- aturan yang berlaku serta beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian.⁴³

Hak dan kewajiban kreditur adalah sebagai lembaga jaminan atau peminjaman untuk memberikan bantuan dana terhadap debitur, dimana hal tersebut di daftarkan kepada lembaga penjamin kebendaan yang bersangkutan, dan dalam hal ini kreditur berhak menerima jaminan dari seorang debitur, dan jika tidak terjadi pelunasan hutang oleh debitur maka kreditur berhak mengeksekusi barang jaminan dengan menjual atau menyatakan debitur tersebut pailit karena tidak mampu membayar hutang.

Eksistensi jenis jaminan akan menentukan kedudukan kreditur dalam eksekusi jaminan. Ada 2 karakter kreditur yang dikenal dalam hukum jaminan yaitu kreditur preferen dan kreditur konkuren. Kreditur konkuren adalah kreditur yang memiliki posisi yang setara. Apabila debitur wanprestasi, kreditur akan mendapatkan bagian secara pro rata atas utangnya sesuai dengan jaminan umum dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Kreditur preferen adalah benang merah dari jaminan khusus. Kedudukan didahulukan dalam eksekusi jaminan melekat pada kreditur preferen. Ketika debitur wanprestasi, maka kreditur preferen akan dibayar terlebih dahulu sesuai dengan jaminan khusus yang melekat kepadanya.⁴⁴

Suatu perjanjian kredit, pihak kreditur perlu untuk mengantisipasi kemungkinan debitur tidak dapat membayar utangnya sehingga pihak

⁴³ Dian Dewi Khasanah, et.al, *Hukum Perdata*, Penerbit PT Sada Kurnia Pustaka, Banten, 2023, hlm. 198.

⁴⁴ Andi Adriani Wahditiya, et.al, *Hukum Agraria*, CV Gita Lentera, Padang, 2023, hlm. 160.

kreditur, misalnya bank dalam memberikan kredit atau utang selalu mensyaratkan adanya jaminan. Hal ini perlu untuk mencegah atau mengurangi risiko kerugian yang mungkin akan dialami kreditur. Oleh karena itu, dalam peraturan perundang-undangan, telah diatur mengenai hukum jaminan, yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁴⁵

2. Penyalahgunaan Keadaan

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.⁴⁶

Ketentuan Pasal 1321 dan pasal 1449 KUHPerdata menegaskan bahwa cacat kesepakatan atau cacat kehendak itu terjadi karena kekhilafan/kesesatan, penipuan dan paksaan. KUHPerdata 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

⁴⁵ Susanti Adi Nugroho, *Hukum Kepailitan di Indonesia dalam Teori dan Praktik serta Penerapannya*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 204.

⁴⁶ Fatmah Paparang, "Misbruik Van Omstandigheden dalam Perkembangan Hukum Kontrak", *Jurnal Hukum Insrat*, Volume 22, No. 6, 2016, hlm. 49. Diakses di <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jurnalhukumunsrat/article/view/13192> tanggal 21 Agustus 2024, pukul 08.33 WIB.

berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman bergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.⁴⁷

Perkembangannya kemudian, orang memandang penyalahgunaan keadaan dari aspek kesepakatan. Karena kesepakatan merupakan syarat subyektif, maka tidak dipenuhinya syarat kesepakatan membawa konsekuensi bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan tersebut bisa berupa pembatalan seluruh perjanjian ataupun pembatalan klausula tertentu yang dianggap tidak akan disetujui jika tidak terjadi cacat kehendak.⁴⁸

Doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembatalan perjanjian dalam sistem hukum *civil law* (Belanda) diatur dalam suatu undang-undang, sedangkan dalam sistem hukum *common law* lebih banyak berkembang dalam putusan-putusan pengadilan. Di masa mendatang, doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembatalan perjanjian perlu diatur dalam hukum perjanjian Indonesia. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa Indonesia yang menganut sistem hukum *civil law* yang sumber hukum utamanya adalah undang-undang, serta karena pada dasarnya sistem hukum *civil law* tidak mengenal asas *stare decisis et quita*

⁴⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 5.

⁴⁸ Bernadeta Resti Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 5, No.1, 2019, hlm. 4. Diakses <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752> di 21 Agustus 2024, pukul 08.50 WIB.

non movera walaupun dalam praktek pengadilan di Indonesia doktrin penyalahgunaan keadaan ini telah diakui dalam beberapa putusannya.⁴⁹

Pada hakikatnya, penyalahgunaan keadaan sejak lama sudah dikenal sebagai hal yang terlarang dan telah digunakan serbagai faktor penyebab dapatnya perjanjian dimintakan pembatalan ke pengadilan, hanya saja dahulu orang menggunakannya sebagai suatu keadaan yang bertentangan dengan ketertiban umum atau tata-krama atau kesusilaan yang baik (*geode zeden*).⁵⁰

Secara sederhana, penyalahgunaan keadaan adalah ketika seseorang yang mengetahui atau harus memahami bahwa seorang lain oleh keadaan-keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, kegegabahan atau kurang pertimbangan, keadaan jiwa yang tidak normal atau ketidakberpengalaman, diarahkan kepada suatu perbuatan yang memiliki akibat hukum dan dalam keadaan itu pihak lawan melakukan penyalahgunaan yang semestinya harus ia ketahui atau yang harus dipahaminya dari perjanjian itu tidak boleh dilakukan. Ajaran ini mengandung 2 (dua) unsur yaitu unsur kerugian bagi satu pihak dan unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan.⁵¹

⁴⁹ Agus Suwandono dan Deviana Yuanitasari, "Perkembangan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian dalam Sistem Hukum Perjanjian di Indonesia", *JUSTICES: Journal of Law*, Volume 2, No. 1, 2023, hlm. 1. Diakses di <https://doi.org/10.58355/justices.v2i1.31> tanggal 11 September 2024, pukul 15.34 WIB.

⁵⁰ Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Indonesia Prime, 2017, hlm. 235.

⁵¹ Armansyah, *Hukum Perikatan (Akad) dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: Melacak Jejak Fikih dalam PERMA Nomor 2 Tahun 2008*, Prenada Media, Jakarta, 2022, hlm. 176.

Studi sebelumnya diketahui bahwa penyalahgunaan keadaan dilakukan dengan cara memberikan bunga kredit yang tinggi, padahal tergugat mengetahui kondisi para penggugat sedang dalam kesulitan finansial akibat gagalnya rencana ekspansi bisnis.⁵²

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

- a. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perike manusiaan;
- b. Nampak atau ternyata pihak debitor berada dalam keadaan tertekan;
- c. Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitor tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *aquo* dengan syarat-syarat yang memberatkan;
- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.⁵³

Hukum perjanjian dalam perkembangannya menerima penyalahgunaan keadaan sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian daripadanya. Ada kemungkinan terjadi, bahwa suatu perjanjian tertentu pada waktu pembentukannya mengandung cacat kehendak, tetapi

⁵² Heris Suhendar, dan Mohamad Anton Athoillah, "Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)", *Jurnal Yudisial*, Volume 16, No. 2, 2023, hlm. 250-268. Diakses di <https://doi.org/10.29123/jy.v16i2.628> tanggal 12 September 2024, pukul 13.36 WIB.

⁵³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Ctk. Pertama, Yogyakarta: UII Press, 2013, hlm. 234.

tidak dapat digolongkan dalam cacat kehendak seperti yang biasa kita kenal, seperti dalam hal ada kesesatan, paksaan dan penipuan.⁵⁴

3. Kuasa Mutlak

Konsep surat kuasa telah diperluas di luar cakupan kuasa umum dan kuasa khusus yang diatur dalam KUHPperdata. Perluasan ini memunculkan konsep surat kuasa mutlak, yang perlu dicatat, tetap berada di luar kerangka pengaturan langsung dari KUHPperdata. Upaya mengatasi kerancuan ini, Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, dengan tujuan untuk mengatur penggunaan surat kuasa mutlak dalam rangka peralihan hak atas tanah. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, pengertian surat kuasa mutlak dijelaskan pada diktum kedua, yaitu surat kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan surat kuasa yang memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menguasai dan mempergunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemberi kuasa.⁵⁵

Penggunaan surat kuasa umum untuk pemindahan hak atas tanah secara tegas dilarang oleh Menteri Dalam Negeri dengan maksud untuk menjamin tertibnya penggunaan tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982, yang juga mengatur larangan penggunaan surat kuasa umum untuk pemindahan hak atas tanah. Meskipun

⁵⁴ J. Satrio. *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Cetakan Ketiga, Bandung: Alumni, 1999 hlm. 316.

⁵⁵ Clara Vania, Gunawan Djajaputra, *Op. Cit.* hlm 5.

surat kuasa mutlak ini secara formal digunakan sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah, yang seharusnya diberikan kepada pemegang hak dan dialihkan kepada penerima kuasa dengan cara yang tidak dapat ditarik kembali, namun perlu dicatat bahwa keberadaan surat kuasa ini mungkin tidak cukup untuk menjamin peralihan hak yang efektif, karena alasan apapun yang dikemukakan oleh pemberi kuasa, dengan cara apapun juga, atau jika pemberi kuasa meninggal dunia, tidak dapat mengakhiri pemberian kuasa. Lebih aneh lagi jika pemberi kuasa meninggal dunia dan tidak dapat lagi menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya.⁵⁶

F. Definisi Operasional

Untuk memperoleh gambaran dan pemahaman serta persepsi yang sama tentang makna dan definisi konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka, akan dijelaskan mengenai pengertian tentang konsep berikut:

1. Penyalahgunaan keadaan

Di negara-negara *common law*, doktrin penyalahgunaan keadaan telah diterima. Doktrin ini dikenal dalam *doktrin equity*. 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. *Van dunne* menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.⁵⁷

⁵⁶ Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, Guepedia, Banten, 2021, hlm. 117.

⁵⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 227.

2. Perjanjian Pengikatan jual beli hak atas tanah

Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan.

3. Kuasa mutlak

Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 diberikan pengertian mengenai kuasa mutlak yang dijelaskan dalam diktum kedua, yaitu kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.⁵⁸

G. Metode Penelitian

1. Tipologi penelitian

Penelitian yang akan digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai norma yang meliputi nilai-nilai, hukum positif, dan putusan/penetapan pengadilan. Penelitian hukum normatif

⁵⁸ Clara vania, Gunawan Djajaputra, *Loc. Cit*

dilaksanakan dengan mengacu pada data sekunder yang merupakan data-data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dimana dalam penelitian ini bertujuan untuk melakukan kajian yang implikasi yuridis atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur dengan bantuan notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak.⁵⁹

2. Pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak,

⁵⁹ Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Ctk. Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.52.

serta Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 281/Pdt.G/2020/PN.Sby Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 63/Pdt./2021/PT.Sby.

Sedangkan pendekatan kasus adalah melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dalam penelitian ini adalah implikasi yuridis atas penyalahgunaan keadaan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.⁶⁰

3. Objek Penelitian

Objek penelitian berupa mengkaji dan menganalisis implikasi yuridis atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby. Mengkaji dan menganalisis mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam penyelesaian penyalahgunaan keadaan oleh kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat di hadapan notaris pada Putusan Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.

4. Sumber Data Penelitian

⁶⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2014, hlm. 133.

Sumber data penelitian penulis yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, tersier.

a. Bahan hukum primer

Bahan primer yang digunakan berupa norma/peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, serta Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 281/Pdt.G/2020/PN.Sby Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 63/Pdt./2021/PT.Sby.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder digunakan untuk mendukung dan memahami bahan hukum primer yang digunakan yang terdiri dari buku-

buku, jurnal penelitian, artikel serta karya tulis lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

c. Bahan hukum tersier

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan Teknik pengumpulan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum sekunder yaitu metode penggunaan bahan dokumen yang dilakukan dengan meneliti dan memanfaatkan bahan hukum yang dihasilkan oleh pihak-pihak lain melalui studi kepustakaan dan studi dokumen.

6. Analisis Data Penelitian

Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu peneliti memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum. Kualitatif yang menekankan pada penalaran. Data yang diperoleh dari studi pustaka dan studi dokumen dianalisis dengan metode kuantitatif yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

H. Kerangka Skripsi

1. **BAB I** berisi bagian pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan Pustaka, definisi operasional, metode penelitian, dan kerangka penulisan.
2. **BAB II** berisi tinjauan umum yang membahas secara luas mengenai **IMPLIKASI YURIDIS ATAS PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH KREDITUR DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN KUASA MUTLAK YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Kasus Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.)** Bab ini memuat terkait tinjauan umum teori yang digunakan dalam menganalisis rumusan masalah.
3. **BAB III** berisi bagian yang menjelaskan terkait analisis penulis dalam menjawab dua rumusan masalah mengenai isu yang dibahas berupa implikasi yuridis atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh kreditur dengan bantuan notaris pada Putusan No.281/Pdt.G/2020/Pn.Sby. Jo No.63/Pdt./2021/Pt.Sby.
4. **BAB IV** berisi bagian penutup yang memuat kesimpulan terkait bab sebelumnya dan saran dari jawaban atas Implikasi Yuridis atas Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Mutlak yang dibuat oleh Notaris yang diharapkan dapat bermanfaat pada proses penegakan hukum selanjutnya.