

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Praktik hukum di Indonesia khususnya pada bidang perdata, perjanjian menjadi aturan penting sebelum lahirnya hubungan hukum dari para pihak.<sup>1</sup> Karena perjanjian menjadi landasan penting dalam perbuatan hukum seperti dalam transaksi hukum barang, jasa, dan hak.<sup>2</sup> Perjanjian memiliki syarat sah yang tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUH Perdata) yang berisikan kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.<sup>3</sup>

Perjanjian dapat terjadi karena terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri untuk bertindak sesuatu, adanya persetujuan atau kesepakatan akan memunculkan hak dan kewajiban yang melekat kepada para pihak.<sup>4</sup> Salah satu bentuk perjanjian yang sering dijumpai salah satunya adalah perjanjian utang-piutang yang berasal dari hubungan hukum pinjam meminjam yang objek dari perjanjian utang piutang adalah benda habis pakai yaitu uang.<sup>5</sup> Suatu perjanjian yang terjadi di Indonesia diberikan suatu asas yakni asas kebebasan berkontrak.

---

<sup>1</sup>I Dewa A. S Ratanningsih dan Cokorde I. D. Laksmi Dewi. *Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol. 5, No. 1. 2024. hlm 11-18

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> KUH Perdata pasal 1320

<sup>4</sup>Ridwan Khairandy (1). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Ctk. Kedua. FH UII Press. Yogyakarta. 2014. hlm. 40.

<sup>5</sup> Pasal 1754 jo 1765 BW.

Perjanjian yang terjadi di Indonesia diberikan suatu asas yakni asas kebebasan berkontrak. Perjanjian dikenal dengan istilah sistem terbuka, hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak yang akan membuat suatu perjanjian.<sup>6</sup> Akibatnya adalah memberikan ruang kepada semua orang dapat membuat perjanjian tentang apa saja, dan perjanjian tersebut akan mengikat para pihak tersebut menjadi seperti suatu undang-undang.<sup>7</sup> Kebebasan berkontrak ternyata dapat menyebabkan ketidakadilan karena hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu meningkatkan kesejahteraan semaksimal mungkin, jika para pihak memiliki kekuatan pembahasan kesepakatan (musyawarah) yang seimbang. Jika salah satu pihak lemah, pihak yang memiliki posisi negosiasi yang lebih kuat dapat memberikan tekanan kepada pihak lain untuk keuntungan mereka sendiri. Perkembangan yang terjadi, menimbulkan ketidakpastian dalam masyarakat karena berpotensi menciptakan ketidakadilan dan kerugian sepihak.<sup>8</sup> Keadaan ini juga menyebabkan terjadinya perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Praktik yang ada di Indonesia, salah satu bentuk penyimpangan yang sering terjadi adalah dalam hal perjanjian pengikatan jual beli, yang sebenarnya adalah untuk mengikat suatu hubungan perjanjian utang-piutang sebelumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut lahir karena dijadikan syarat dalam perjanjian utang piutang. Praktik ini adalah salah satu contoh jenis

---

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Keenambelas, Intermasa, Jakarta. 1996, hlm. 13.

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 14.

<sup>8</sup> Cahyono, *Pembatasan Asas "Freedom Of Contract" Dalam Perjanjian Komersial*, terdapat dalam <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>. Diakses tanggal 25 April 2025 pada pukul 15.10 WIB.

penyimpangan agar pemberi pinjaman memiliki jaminan yang kuat tanpa melalui proses pembuatan perjanjian jaminan kebendaan yang resmi, yaitu hak tanggungan dengan memanfaatkan posisi pihak yang lemah.

Sistem hukum di Indonesia mengatur dengan jelas bahwa jaminan terhadap hak-hak atas tanah dapat dilakukan melalui pembebanan hak tanggungan dalam jaminan kebendaan. Realitas yang ada, perjanjian utang-piutang dilakukan penjaminan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bukan dengan pembebanan hak tanggungan. Praktik PPJB yang dibuat karena adanya perjanjian utang piutang menjadikan perjanjian rekayasa atau penyelundupan hukum (*rechtsverwerking*) karena substansi dari perjanjian tersebut tidak sesuai dengan bentuk hukumnya.<sup>9</sup> Akibat dari perjanjian tersebut pihak penjual yang tidak memahami implikasi hukumnya bisa dengan mudah kehilangan hak atas tanahnya meskipun pihak penjual tersebut tidak berniat untuk menjual tanah tersebut.

Situasi ini mengarah adanya indikasi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan keadaan-keadaan para pihak yang melakukan perjanjian. Sehingga penyalahgunaan keadaan tidak selalu berkaitan dengan isi perjanjian tetapi juga berkaitan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Dona Berisa, "Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/PDT.G/2020/PN.MTR," Indonesian Notary", *jurnal Indonesian notary*, Vol. 4, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022

<sup>10</sup> H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan di Indonesia)*, edisi revisi II, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 50

Kasus ini terjadi pada Putusan Nomor 163/PDT/2021/PT SBY. Otty Savitri Dahniar Oktafianty sebagai Penggugat, Halim Sunaryadi sebagai Tergugat I, Lindon Sinaga sebagai Tergugat II, Agus Budiono sebagai Tergugat III, Alexandra Pudentiana Wignjodigdo sebagai turut Tergugat I, dan Badan Pertanahan Nasional sebagai turut Tergugat II. Dalam kasus ini penggugat adalah seorang pengusaha tour & travel yang akan memperbesar usahanya tersebut. kemudian penggugat utang kepada bank BRI sejumlah Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) . dalam angsurannya tersebut penggugat mengalami kerugian pada usahanya sehingga penggugat mengalami penunggakan angsuran kepada bank BRI. penggugat sudah berusaha mencari pinjaman ke bank lain namun ditolak karena penggugat telah terkena call 5 dari citibank meskipun dari pihak penggugat sudah melunasi utang tersebut.<sup>11</sup>

Penggugat yang terus mendapat tekanan dari bank BRI, akhirnya berkenalan dengan Linda serang marketing dari dana talangan. dalam pertemuan tersebut penggugat menyampaikan jika membutuhkan uang untuk membayar utang kepada bank BRI sejumlah yang diutangkan.<sup>12</sup> Penggugat dan tergugat I sepakat untuk membuat perjanjian dibawah tangan dalam hal utang dana talangan yang dimiliki tergugat I dengan hasil kesepakatan:

- a. Diskonto 25% dari jumlah pinjaman dipotong dimuka;
- b. Bunga 3% perbulannya;
- c. Jangka waktu pinjaman 6 bulan;

---

<sup>11</sup> Putusan Nomor 281/Pdt.G/2020/PN.Sby, hlm. 3

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 4

d. Bersedia diikat dengan ikatan jual beli, kuasa menjual (mutlak) dan Pengosongan;

e. Tergugat I memberi pinjaman dana talangan kepada Penggugat

Rp. 3.000.000.000,-

f. Diskonto 25% Rp.750.000.000,-

-----  
Rp. 2.250.000.000,-

g. Karena Penggugat sebelumnya sudah terjerat utang pada penyandang dana lainya sejumlah : Rp. 2.150.000.000,- maka penggugat hanya menerima sisa pinjaman untuk menjalankan usahanya: Rp. 100.000.000,-<sup>13</sup>

Selasa 21-11-2017, Penggugat, Tergugat 1, dan Tergugat III menghadap notaris(Turut Tergugat I) untuk membuat akta PPJB yang dijadikan syarat mutlak bagi Penggugat untuk mendapatkan dana talangan tersebut. Tergugat II selaku pembeli tidak hadir dan tidak menghadap pada saat pembuatan akta PPJB di hadapan Notaris. Pembuatan akta PPJB yang tidak dihadiri oleh pembeli tetap dilakukan dan buatan oleh notaris dengan akta perjanjian pengikat jual beli dengan nomor akta 38, penandatanganan akta PPJB untuk Tergugat II diwakilkan oleh Tergugat I.

Konstruksi hukum seperti ini mencerminkan praktik penyelundupan hukum (*rechtsverwerking*), di mana bentuk formil dari perjanjian tidak merepresentasikan maksud atau hubungan hukum yang sebenarnya. Substansi utang-piutang disamarkan dalam bentuk PPJB, padahal perjanjian tersebut dapat

---

<sup>13</sup> Putusan Nomor 281/Pdt.G/2020/PN.Sby, hlm. 5

merugikan pihak penjual secara serius dan menimbulkan persoalan keabsahan serta keadilan kontraktual. Situasi seperti ini menggambarkan bahwa meskipun perjanjian telah memenuhi unsur formil dari Pasal 1320 KUHPerdara, namun secara substansial dapat bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan konsensus *voluntas* apabila terdapat tekanan ekonomi atau posisi tawar yang timpang dari salah satu pihak.<sup>14</sup>

Perkara ini, pihak yang dirugikan kerap kali berada dalam posisi tidak seimbang, baik secara hukum maupun ekonomi. Kondisi tekanan tersebut membuat penjual tidak memiliki keleluasaan dalam menentukan isi perjanjian, sehingga kesepakatan yang terjadi tidak sepenuhnya lahir dari kehendak bebas. Ketidakseimbangan posisi para pihak dengan adanya tekanan akan menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan bagi Penjual dalam menghadapi penyalahgunaan keadaan yang terselubung dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang tampak sah secara formal, karena Penjual dalam kasus ini adalah Otty Savitri Dahniar Oktafianty berada dalam posisi tidak seimbang secara ekonomi dan hukum, pihak penjual menerima semua syarat perjanjian yang diberikan pemberi pinjaman karena mengalami tekanan ekonomi dan tekanan secara immateril dari pemberi pinjaman. Pihak penjual juga tidak memiliki kebebasan dalam menyetujui isi perjanjian tersebut, perjanjian secara formil memang talah

---

<sup>14</sup> J. Satrio, Hukum Perjanjian, "*Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*", Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 126.

memenuhi syarat sah perjanjian, namun secara substansial menodai syarat sah perjanjian dalam hal kesepakatan.

Kasus penyalahgunaan keadaan ini menjadi kunci analisis untuk menilai perlindungan hukum bagi pihak penjual yang terdesak secara ekonomi dan tidak memiliki pilihan lain. Oleh karena itu, dalam hal ini penulis bermaksud untuk membuat Tugas Akhir dengan format skripsi yang berjudul, **“Perlindungan Hukum Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Putusan Nomor 163/PDT/2021/PT SBY)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah pembuatan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan PPJB sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum atas penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan PPJB sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang

#### D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis, terdapat beberapa penelitian memiliki tema yang sama. Penelitian ini mempunyai perspektif dan obyek permasalahan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya, di antaranya adalah:

1. Tesis yang ditulis oleh Ahmad Arif Syarif berjudul *Penyalahgunaan Keadaan Oleh Pemberi Pinjaman Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang*. Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.

Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1. Bagaimana tolok ukur yang digunakan pengadilan untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang?	sama-sama menganalisis terkait dengan unsur penyalahgunaan keadaan yang dibuat atas dasar adanya hubungan	menganalisis konstruksi hubungan hukum yang terjadi antara Otty Savitri Dahniar Oktafianty, Halim Sunaryadi, Lindon Sinaga, dan Agus Budiono pada putusan Nomor 163/PDT/2021/PT SBY,
2. Apa akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang?	utang piutang oleh pemberi pinjaman, dengan menggunakan pendekatan studi kasus putusan pengadilan.	serta Apakah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan serta Bagaimana perlindungan hukum atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pembeli

2. Tesis yang ditulis oleh Aprilia Wulandari, S.H berjudul *Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2022.

Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1. Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam perkara Nomor : 130 K/Pdt/2017 Putusan Mahkamah Agung dapat dikualifikasikan melanggar prinsip penyalahgunaan keadaan?	menganalisis terkait dengan unsur penyalahgunaan Keadaan yang terjadi dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang	menganalisis konstruksi hubungan hukum yang terjadi antara Otty Savitri Dahniar Oktafianty, Halim Sunaryadi, Lindon Sinaga, dan Agus Budiono pada putusan Nomor 163/PDT/2021/PT SBY, serta Apakah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan serta Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pembeli
2. Bagaimana konsekuensi dari penyalahgunaan keadaan terhadap perbuatan akta Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan kesepakatan guna Peralihan Hak Atas Tanah ?	termasuk dalam cacat kehendak dengan pendekatan pada studi putusan.	

3. Skripsi yang ditulis oleh Denta Asmara Putra berjudul *Keabsahan Penggunaan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Dalam Konstruksi*

*Hubungan Utang piutang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2023.

Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
<p>1. Bagaimana keabsahan pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang?</p> <p>2. Bagaimana tanggung jawab Notaris yang membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi utang piutang?</p>	<p>menganalisis konstruksi dari pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli disertai surat kuasa yang dalam pembuatannya melibatkan notaris namun lahirnya perjanjian PPJB dan kuasa menjual didahului karena hubungan utang piutang maka membuat akta yang dibuat oleh notaris menjadi batal demi hukum.</p>	<p>menganalisis konstruksi hubungan hukum yang terjadi antara Otty Savitri Dahniar Oktafianty, Halim Sunaryadi, Lindon Sinaga, dan Agus Budiono pada putusan Nomor 163/PDT/2021/PT SBY, serta Apakah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan serta Bagaimana perlindungan hukum atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pembeli</p>

4. Jurnal yang ditulis oleh Christoper Nicolas Cowandy berjudul *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

diterbitkan di Jurnal Education and Development IPTS, Volume 9 Nomor 04 tahun 2021.

Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
<p>1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai jaminan bagi perjanjian utang-piutang?</p> <p>2. Bagaimana kepastian hukum mengenai perjanjian utang piutang yang dilakukan tersebut?</p>	<p>menganalisis perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual adalah sah didepan hukum tetapi PPJB dan kuasa menjual tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang . sehingga akibat dari perjanjian utang-piutang yang dibelakannya ada PPJB dengan kuasa menjual maka akan menjadi batal demi hukum.</p>	<p>menganalisis konstruksi hubungan hukum yang terjadi antara Otty Savitri Dahniar Oktafianty, Halim Sunaryadi, Lindon Sinaga, dan Agus Budiono pada putusan Nomor 163/PDT/2021/PT SBY, serta Apakah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan serta Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pembeli</p>

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu dasar dalam hubungan perdata antara dua pihak atau lebih. di Indonesia, sistem hukum perjanjian dilihat sebagai salah

satu sumber perikatan sebagaimana yang telah tertuang dalam Pasal 1233 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), didalam pasal tersebut menyebutkan bahwa suatu perikatan dapat timbul karena adanya persetujuan maupun undang-undang.<sup>15</sup> Dalam perjanjian tersebut akan terjadi hubungan hukum yang menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihaknya sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>16</sup>

Dalam doktrin hukum, perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum di bidang kekayaan.<sup>17</sup> sehingga dapat ditegaskan bahwa objek dari perjanjian umumnya adalah bernilai ekonomis atau dapat dihitung dengan uang yang dapat menimbulkan akibat hukum. Selain itu, perjanjian didasarkan pada asas-asas hukum tertentu, seperti asas keseimbangan, asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) dan asas itikad baik. Dalam situasi ini, kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk mencapai perjanjian apa pun selama tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>18</sup>

Perjanjian menimbulkan prestasi bagi para pihak yakni hak dan kewajibanya bagi para pihak karena perjanjian memiliki karakteristik yang dapat dipaksakan. Jika salah satu pihak memiliki hak atas suatu prestasi, mereka berhak untuk menuntut agar prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian dilakukan. Hak menuntut ini dilindungi oleh hukum berupa sanksi,

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000

<sup>16</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, 2014.

<sup>17</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Cet. 2, Yogyakarta: FH UII Press, 2014, hlm. 40.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 45–50.

yang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk memaksa pihak lawannya untuk melakukannya kewajibannya. Jika pihak lawan tidak melakukannya secara sukarela, pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dengan tuntutan eksekusi atau ganti rugi.<sup>19</sup>

## 2. Syarat sah perjanjian

Dalam suatu perjanjian yang dibuat tentu harus dilakukan secara sah secara hukum yang berlaku di Indonesia. dimana keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh empat syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat di antaranya adalah:<sup>20</sup>

- a. Adanya kesepakatan
- b. Kecakapan para pihak
- c. Suatu hal tertentu, dan
- d. Sebab yang halal

Hasim Purba menjelaskan bahwa keempat syarat sah tersebut dibagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subjektif yang terdiri dari adanya kesepakatan dan kecakapan dan syarat objektif yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang halal. dimana masing masing kategori tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda apabila salah syarat tidak terpenuhi. Apabila syarat subjektifnya tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan.

---

<sup>19</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm. 9

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

tetapi abalia syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.<sup>21</sup>

Terkait dengan syarat pertama yaitu kesepakatan dimana para pihak yang melakukan perjanjian harus saling setuju dengan apa yang diperjanjikan. setuju dalam arti saling sepakat harus dengan kehendak tanpa paksaan. Kesepakatan adalah unsur pokok yang menunjukkan adanya pertemuan kehendak antara para pihak.<sup>22</sup>

Syarat yang kedua yakni kecakapan dimana para pihak memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum, pada pasal 1329 KUHPerdara disebutkan bahwa setiap orang cakap untuk membuat suatu perjanjian kecuali dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang.<sup>23</sup> Suatu hal tertentu adalah syarat suatu perjanjian dimana objek perjanjian itu harus jelas dan spesifik bisa diidentifikasi dengan jelas. karena tanpa adanya objek yang jelas dalam perjanjian maka perjanjian tersebut akan kehilangan kepastian hukumnya.<sup>24</sup>

Suatu sebab yang halal menjadi syarat untuk dipenuhi para pihak, apabila perjanjian tersebut dari suatu sebab yang tidak halal maka perjanjian yang dibuat tersebut menjadi batal demi hukum sejak awal karena bertentangan dengan nilai-nilai fundamental hukum.<sup>25</sup>

### 3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap... *Loc. Cit.*

<sup>22</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 50

<sup>23</sup> Pasal 1329 KUHPerdara

<sup>24</sup> Kirana, *Syarat sahnya Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara*, terdapat dalam <https://kontrakhukum.com/article/syarat-sahnya-perjanjian-berdasarkan-pasal-1320-kuh-perdata/>. Diakses tanggal 23 Mei 2025 pada pukul 18.40 WIB

<sup>25</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 47.

Sebelum terjadi perjanjian jual beli secara riil, PPJB adalah jenis perjanjian pendahuluan. Dalam hukum perdata Indonesia, PPJB digunakan sebagai bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk memastikan bahwa transaksi jual beli akan terjadi di masa mendatang, terutama untuk barang tanah atau bangunan.<sup>26</sup> Perjanjian ini biasanya dibuat ketika kondisi atau persyaratan formal untuk jual beli belum terpenuhi. Ini terjadi karena pembayaran belum dibayar, proses sertifikasi tanah belum selesai, atau pembangunan masih dalam tahap pembangunan. Umumnya, berlaku untuk *property off-plan* seperti apartemen dan rumah subsidi.

Gunawan Widjaja mendefinisikan PPJB sebagai perjanjian yang memuat janji atau pengikatan untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari setelah syarat-syarat tertentu telah terpenuhi, karena perjanjian ini tidak mengubah hak atas tanah, itu hanya menciptakan hubungan wajib antara para pihak. Salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menjual dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk membeli.<sup>27</sup>

Adrian Sutedi menjelaskan bahwa PPJB hanya memuat janji dan komitmen hukum untuk menyelesaikan jual beli dengan syarat dan waktu yang telah disepakati, dan tidak memindahkan hak milik atas tanah atau

---

<sup>26</sup> Yuyun Sri W, *Kekuatan Hukum Pembuktian Akta PPJB Dalam Kasus Sengketa Perdata Indonesian Notar.*, Jurnal Indonesian Notary, No. 7, Vol. 7, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2021

<sup>27</sup> Gunawan Widjaja. *Sederet Masalah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2003. hlm. 19.

bangunan secara langsung. PPJB memiliki sifat sebagai perjanjian tambahan atau aksesori terhadap rencana transaksi jual beli.<sup>28</sup>

#### 4. Perjanjian utang-piutang

Utang Piutang adalah perjanjian antara pihak kesatu dengan pihak yang lainnya dengan objek perjanjian adalah uang. dimana kedudukan pihak kesatu adalah yang memberikan pinjaman uang dan pihak yang lainnya adalah pihak yang menerima uang yang dalam jangka waktu tertentu harus mengembalikan uang tersebut. perjanjian utang piutang masuk ke dalam perjanjian pinjam meminjam. Pada pasal 1754 KUH Perdata pinjam-meminjam adalah perjanjian, objek perjanjiannya adalah barang-barang yang habis pakai, seperti uang yang termasuk kategori barang habis pakai.<sup>29</sup>

#### 5. Penyalahgunaan Keadaan

Salah satu jenis cacat kehendak dalam perjanjian adalah penyalahgunaan keadaan. Istilah ini berasal dari doktrin hukum Belanda yaitu *misbruik van omstandigheden* dan telah berkembang dalam literatur hukum dan praktik peradilan Indonesia. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak menggunakan posisinya yang lebih tinggi untuk mengambil keuntungan yang tidak adil dari pihak lain yang berada dalam keadaan tertekan, tergantung, atau terpaksa.<sup>30</sup> Tidak ada unsur "kesepakatan yang bebas", perjanjian dapat dibatalkan karena penyalahgunaan keadaan. Ini

---

<sup>28</sup> Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta. 2013. hlm. 165.

<sup>29</sup> *Op. Cit.* Gatot Supramono.... hlm 9.

<sup>30</sup> Ridwan Khairandy (2). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) dalam Kontrak di Indonesia*. FH UII Press. Yogyakarta. 2004. hlm. 75

bertentangan dengan asas *consensus voluntas*, yaitu prinsip bahwa kesepakatan harus berasal dari kehendak yang bebas dan sadar.<sup>31</sup>

## 6. Perlindungan Hukum

Perlindungan adalah suatu kerangka berpikir yang menjelaskan bagaimana suatu hukum berfungsi untuk melindungi hak dan kepentingan para pihak. Perlindungan hukum adalah kondisi subjektif yang dilakukan untuk menjaga harkat dan martabat manusia dan juga sebagai bentuk kepastian pengakuan hak asasi manusia berdasarkan ketentuan hukum yang ada.<sup>32</sup>

## F. Definisi Operasional

### 1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah usaha yang dilakukan oleh subjek hukum untuk memenuhi atau mendapatkan hak-haknya baik yang bersifat preventif (pencegahan) atau represif (penyelesaian) melalui perangkat hukum baik melalui litigasi maupun non litigasi.<sup>33</sup>

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

Penyalahgunaan Keadaan adalah keadaan yang menyatakan kondisi seseorang pada saat pembuatan perjanjian terdapat salah satu pihak tidak berada dalam posisi seimbang atau adil, pihak tersebut dalam kondisi terdesak atau lemah sehingga posisi tersebut yang menjadikan kesempatan pihak

<sup>31</sup> *Op. Cit.* J. Satrio.... hlm. 120.

<sup>32</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu. Surabaya. 1987. hlm 2.

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

lawan untuk mendapatkan keuntungan sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut cacat kehendak.<sup>34</sup>

### 3. Utang Piutang

Utang Piutang adalah suatu hubungan hukum antara pihak yang saling timbal balik, dimana pihak yang memberikan pinjaman utang disebut sebagai pemberi pinjaman yang memiliki hak untuk menagih pembayaran dan pihak peminjam dan meminjam memiliki kewajiban membayar uang yang dipinjam dari pemberi pinjaman.<sup>35</sup>

### 4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian yang mengikat para pihak (Penjual dan pembeli) di awal sebelum diterbitkannya Akta Jual Beli ( selanjutnya ditulis AJB). PPJB biasanya dibuat ketika beberapa syarat belum terpenuhi untuk diterbitkannya AJB seperti dalam contoh tanah tersebut masih proses pecah atau belum dilakukan pelunasan oleh pihak pembeli, PPJB dilakukan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihaknya.<sup>36</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. penelitian hukum normatif bukan dari penelitian lapangan tetapi yang diteliti adalah bahan-bahan hukum kepustakaan atau *library based*. Metode penelitian ini adalah prosedur penelitian untuk menemukan suatu kebenaran berdasarkan

<sup>34</sup> Ridwan Khairandy (1). *Op. Cit.*.... hlm. 75.

<sup>35</sup> Gatot Supramono *Op. Cit.*...hlm. 9–10.

<sup>36</sup> Supriyadi. *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan*. Arena Hukum. Vol. 9 No. 2, 2016. hlm. 205

logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.<sup>37</sup> Sehingga penelitian hukum normatif meneliti asas-asas hukum, hukum secara sistematis, sinkronisasi hukum secara vertikal dan horizontal, hukum dalam perspektif perbandingan dan sejarah hukum.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang diterapkan dalam penulisan ini meliputi:

### a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai masalah hukum yang penulis teliti. dengan tetap mempertimbangkan aturan hukum sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Seperti UUPA, Hak Tanggungan dan lain-lain.

### b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis kasus yang sudah berkekuatan hukum tetap dengan menganalisis Putusan Nomor 163/PDT/2021/PT.SBY dengan memperlihatkan kasus perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi karena adanya perjanjian awal utang-piutang.

## 3. Objek Penelitian

Adapun objek dalam penelitian yang diambil oleh penulis adalah sebagai berikut:

---

<sup>37</sup> Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia. Malang. 2006. hlm. 57

a. Untuk mengetahui dan menganalisa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat dalam perjanjian utang piutang merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan.

b. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum atas penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pembeli.

Putusan ini melibatkan sengketa antara para pihak yang melakukan PPJB tetapi pada dasarnya berakar dari hubungan utang piutang, yang mengandung penyalahgunaan keadaan bagi Penjual.

#### 4. Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian hukum normatif, sumber data utama adalah bahan hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi tiga:

##### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- 4) Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 163/PDT/2021/PT SBY.
- 5) Peraturan-peraturan lain yang ada relevansinya dengan pembahasan dalam penulisan ini.

##### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berperan sebagai pendukung untuk menjelaskan dan memperkuat pemahaman terhadap bahan hukum primer. Bahan ini mencakup berbagai literatur hukum seperti buku ajar yang membahas bidang perjanjian, hukum jaminan, hukum perdata serta agraria. Di samping itu, peneliti juga menggunakan artikel-artikel ilmiah dari jurnal hukum yang relevan dengan fokus kajian. Penelitian sebelumnya, seperti skripsi dan tesis yang memiliki keterkaitan topik, turut dianalisis untuk memperluas perspektif dan membandingkan pendekatan kajian hukum. Selain itu, pandangan dari pakar hukum yang tertuang dalam pendapat atau komentar terhadap konsep-konsep hukum tertentu juga dijadikan sebagai referensi untuk mendukung argumentasi hukum yang disusun.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier digunakan sebagai pelengkap untuk memperjelas makna dari istilah-istilah atau konsep hukum yang digunakan dalam penelitian. Bahan ini meliputi kamus hukum yang memberikan definisi formal atas istilah-istilah hukum, ensiklopedi hukum yang memberikan penjelasan secara umum dan sistematis, serta pedoman penulisan ilmiah yang menjadi acuan teknis dalam menyusun karya ilmiah hukum yang sesuai dengan standar akademik.

5. Metode Pengumpulan Data

Penulis dalam mengumpulkan data menggunakan teknik studi pustaka dengan mengumpulkan, membaca, mengkaji dan menelaah peraturan

perundang-undangan, doktrin, pendapat ahli, putusan hakim, jurnal hukum dan lain-lain yang relevan dengan isu yang ditulis oleh penulis.

#### 6. Metode Analisis Bahan Hukum

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif, sesuai dengan jenis penelitian hukum normatif bersifat deskriptif. Analisis dilakukan terhadap data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen putusan pengadilan, serta literatur-literatur hukum yang relevan dengan pokok permasalahan. Data yang telah dikumpulkan tersebut kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan. Peneliti menggali makna dari norma hukum dan pendapat ahli, sehingga dapat ditarik kesimpulan secara sistematis mengenai persoalan hukum yang dikaji dalam penelitian ini.

#### H. Kerangka Skripsi

- BAB I** : Bab I adalah pendahuluan yang ditulis oleh penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II** : Bab II yang penulis muat meliputi teori-teori yang digunakan penulis untuk menganalisis rumusan masalah yang ditulis pada bab I untuk dibahas lebih rinci pada bab III.
- BAB III** : Bab III memuat hasil dan pembahasan terkait rumusan masalah yang sudah dikaji oleh penulis dengan menyesuaikan

pada teori hukum pada BAB II.

BAB IV : bab ini penulis memberikan kesimpulan dan saran terhadap hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis yang menjawab rumusan masalah penulis.

