
JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

**ANALISIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PENJUAL
DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3176K/PDT/2020)**

Feryanti Simarsoit

feryantisimarsoit@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam perjanjian, perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam perikatan jual beli dan surat kuasa jual beli yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), dan pertimbangan pengadilan terhadap penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3176 K/Pdt/2020. Temuan dari penelitian ini adalah pertimbangan majelis hakim mengenai penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 3176 K/Pdt/2020 sudah tepat dalam menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam menjatuhkan putusannya.

Kata kunci: penyalahgunaan, penjual, perikatan, jual beli, surat kuasa

Pendahuluan

Penyalahgunaan keadaan merupakan sebuah doktrin atau ajaran yang pertama kali diperkenalkan di Inggris pada abad ke-15 dengan istilah *undue influence*. Pada abad ke-19, ajaran *undue influence* ini mulai berkembang secara signifikan dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim di Inggris pada abad ke-19. Sejarahnya, doktrin *undue influence* ini populer digunakan oleh hakim di pengadilan dalam menyelesaikan perkara yang kedudukan para pihak yang bersengketa tidak setara, dalam artian salah satu pihak memiliki kuasa yang lebih besar terhadap pihak yang lain. Ajaran *undue influence* muncul untuk merespon hal ini, dan memastikan bahwa pengaruh satu pihak atas pihak lain tidak disalahgunakan dalam perjanjian.¹

¹Nabiyla Risfa Izzati, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*, Yogyakarta: PT. Kanisius, 2021, hlm. 4.

KUH Perdata belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan. Pengaturan tentang hal ini dapat ditemukan dalam yurisprudensi.² Penerapan penyalahgunaan di Indonesia keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian masih merupakan hal yang tergolong baru, jika dikomparasi dengan alasan pembatalan lain yang diatur di dalam Pasal 1321 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*. Bahkan di Indonesia, belum ada sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait dengan penyalahgunaan keadaan ini. Diterimanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian di Indonesia ini, masih berasal dari sumber hukum doktrin dan yurisprudensi. Hal ini berkonsekuensi masih banyaknya kekosongan hukum (*rechtvacuum*) terkait dengan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian.³

Pertimbangan dengan ajaran/doktrin penyalahgunaan keadaan/*misbruik van omstandigheden* dapat dilihat sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020. Putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan bahwa kehendak yang diberikan sehingga melahirkan perjanjian, apabila dipengaruhi penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain, merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian.

Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Hukum Perjanjian

Sistem hukum Indonesia, perikatan ditempatkan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan (*van verbintenis*). Perikatan yang lahir dari perjanjian (kontrak) dan perikatan lahir karena undang-undang seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela, dan pembayaran yang tidak terutang. Semua bidang hukum tersebut dicakup dalam satu generik, yakni hukum perikatan.⁴

Perikatan mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat, karena perikatan maupun perjanjian menjadi dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian manusia, dan melalui perikatan maupun perjanjian itu pula berbagai kegiatan bisnis dapat dijalankan. Perjanjian menjadi sarana dalam memfasilitasi setiap orang untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial untuk mendukung kehidupan manusia sebagai makhluk sosial.⁵

Tinjauan Umum Pemberian Kuasa

Pada dasarnya, tidak semua orang atau badan hukum dapat mengurus kepentingannya, sehingga yang bersangkutan dapat meminta orang lain untuk mengurusnya. Supaya kepentingannya dapat dilaksanakan dengan baik, maka para

²Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2018, hlm. 100.

³Xavier Nugraha, et.al, "Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan", *Galuh Justisi*, Vol. 8, No. 1, 2020, hlm. 57.

⁴Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta : Penebar Media Pustaka, 2019, hlm. 6-7.

⁵Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Malang : Setara Press, 2016, hlm. 7-8.

pihak dapat dibuatkan sebuah akta, yang lazim disebut dengan akta pemberian kuasa.⁶ Pasal 1792 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* memberikan batasan tentang Pemberian Kuasa, yaitu: "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan masa seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

Pemahaman ketentuan Pasal diatas dalam penyerahan kuasa terdapat dua pihak yakni: pemberi kuasa yang menyerahkan mandat dan penerima kuasa yang menerima mandat atau diberikan perintah untuk melaksanakan tanggung jawab atas pemberi kuasa. Pada dasarnya pasal-pasal yang mengatur pemberian kuasa tidak bersifat imperatif. Apabila para pihak menghendaki dapat disepakati selain yang digariskan dalam Undang-Undang. Misalnya para pihak dapat menyepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable*). Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya pasal-pasal perjanjian bersifat mengatur (*aanvullend recht*).⁷

Aspek yang lainnya dari batasan pemberian kuasa diatas yaitu implisit adanya suatu perbuatan perwakilan, hal ini dirincikan dari kalimat "untuk atas namanya....", yang berarti adanya seseorang yang mewakili orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.⁸ Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga perjanjian kuasa ini tidak melahirkan suatu perwakilan. Akan tetapi dari batasan Pasal 1792 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* dapat dilihat bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.⁹

Jenis surat kuasa diatur dalam Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun cara pemberian kuasa dapat dibagi menjadi: a) Akta Umum adalah sutau pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris atau akta noteariel. Artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris, sehingga pemberian kuasa itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna; b) Surat kuasa dibawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak, tanpa keterlibatan Notaris atau PPAT; c) Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa; d) Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Secara diam-diam artinya bahwa pemberian kuasa itu, tanpa memberitahukan kepada penerima kuasa, namun penerima kuasa mau mengurus kepentingan dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa ini mirip dengan *zaakwarneming*; e) Pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi

⁶Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017, hlm. 155

⁷Kusbianto dan Rina Melati Sitompul, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata*, Medan: CV. EnamMedia, 2020, hlm.10.

⁸Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Edisi Revisi, Bandung: CV. Mandar Maju, 2019, hlm. 9.

⁹*Ibid.*

kuasa dengan penerima kuasa, dimana penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa; f) Pemberian kuasa khusus adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk kepentingan dan atas pemberi kuasa dalam hal-hal yang dapat menimbulkan akibat hukum. Surat kuasa tersebut terbagi atas 2 yaitu surat kuasa lisan dan surat kuasa tulisan;¹⁰ g) Pemberian kuasa umum yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, di mana isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan dari pemberi kuasa.¹¹

Hubungan hukum yang terjadi antara pemberi dan penerima kuasa akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban penerima kuasa disajikan sebagai berikut: a) Melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu; b) Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya; c) Bertanggung Jawab atas segala perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sebaga dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya; d) Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya; e) Bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dan bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.¹²

Hak pemberi kuasa adalah menerima jasa dari pemberian kuasa, hak pemberi kuasa adalah menerima hasil atau jasa dari penerima kuasa. Kewajiban pemberi kuasa adalah: a) Memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa; b) Mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa; c) Membayar upah kepada penerima kuasa; d) Memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya; dan e) Membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.¹³

Pemberian kuasa ini berakhir dengan (Pasal 1813-1819 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*): a) Penarikan kembali kuasa penerima kuasa; b) Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa dengan catatan bahwa pemberitahuan penghentian ini bukan karena si penerima kuasa tidak mengindahkan waktu pemberian kuasa maupun karena hal lain akibat kesalahan pemegang kuasa yang membawa kerugian kepada pemberi kuasa; c) Meninggalnya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan meninggalnya si pemberi kuasa ini harus diberitahukan oleh ahli waris kepada penerima kuasa; d) Adanya pengampuan atau pailit pemberi maupun penerima kuasa; e) Pengangkatan seorang

¹⁰Irene Svinarky, *Bagian Penting Yang Perlu Diketahui Dalam Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Cetakan 1, Batam: CV. Batam Publisher, 2019, hlm. 28.

¹¹Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* sampai dengan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.

¹²Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* sampai dengan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.

¹³Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* sampai dengan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.

penerima kuasa baru; f) Kawinnnya perempuan yang memberikan maupun menerima kuasanya.¹⁴

Kuasa menjual dalam PPJB dibuat untuk kepentingan pembeli (penerima kuasa) untuk melaksanakan hak-haknya dan sebaliknya untuk melaksanakan kewajiban penjual (pemberi kuasa) kepada pembeli (penerima kuasa). Kuasa menjual dalam PPJB tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa, dan tidak akan berakhir dengan meninggalnya atau pengampunannya atau pailitnya pemberi dan atau penerima kuasa. Mahkamah Agung berpendapat, bahwa akta kuasa menjual dengan klausula tidak dapat dicabut kembali sebagai kelanjutan dari PPJB dengan pembayaran lunas, tidak termasuk kuasa mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982. Kuasa menjual dalam PPJB sebagai kontra prestasi dari penjual (pemberi kuasa), karena pembeli (penerima kuasa) telah memenuhi prestasinya dan hal ini sesuai dengan keseimbangan kesetaraan prestasi dan kontraprestasi sebagai perwujudan *rechtsidee* (cita hukum) Pancasila. Kuasa sebagai bagian dari PPJB, tidak ada pengaturannya dalam norma pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, dan tidak sesuai dengan konsep pengertian pemberian kuasa sebagai perjanjian sepihak, yang melahirkan kewajiban mewakili untuk kepentingan pemberi kuasa, jika dalam perjanjian itu ada kewenangan untuk mewakili.¹⁵

Analisis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Oleh Penjual Dalam Pembuatan Perikatan Jual Beli Dan Surat Kuasa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176K/PDT/2020)

Kasus ini berawal dari pada awal tahun 2015 atau sekitar bulan Februari 2015 Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) datang menemui Penggugat dengan maksud hendak meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo yang sudah jatuh tempo dan harus dibayar lunas karena akan dieksekusi lelang sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 775/2010, tanggal 11 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Yulia Praptiningsih, SH. Atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat bersedia namun dalam bentuk jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang Sertipikatnya menjadi agunan hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo, dan hal ini disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat II. Atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II tersebut disanggupi Penggugat memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta) dimana pemberian sejumlah uang tersebut keseluruhan langsung ke Tergugat I dan Tergugat II dikantor PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo sebagai penyelesaian hutang pinjaman dan pada saat itu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, setelah diserahkan pihak Bank Danamon kepada Tergugat I dan Tergugat II, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dan sejak saat itu Sertipikat dimaksud ada dalam penguasaan Penggugat.

¹⁴Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2020, hlm. 69-70.

¹⁵Pieter E Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47, No. 1 2017, hlm. 23.

Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II menyepakati dengan transaksi Jual Beli, yang kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk Akta, Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 antara Tergugat I serta Tergugat II dengan Penggugat dan Kuasa Untuk Menjual sesuai dengan Akta, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang kedua Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, dimana harga jual disepakati Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah).

Kesepakatan lisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di luar Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, dimana dalam tempo 1 (satu) tahun kemudian sejak akta-akta dibuat, disepakati agar Penggugat tidak melakukan balik nama Sertipikat dimaksud melalui pelaksanaan akta-akta dimaksud dan hal ini pun disanggupi oleh Penggugat. Hingga batas waktu yang ditentukan secara lisan barulah Penggugat melaksanakan ketentuan pada Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, tanggal 06 September 2017 Penggugat telah melaksanakan Akta, Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor: 386/2017 tertanggal, 06 September 2017.

Peralihan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 26 yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menyebutkan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Bangunan rumah yang dikenal dengan Perumahan Tenggulunan Mega Asri C-81 yang terletak di Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat I dan Tergugat II (ada penambahan harga sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Ikatan Jual Beli, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) yang kemudian berubah menjadi atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat). Sejak adanya jual beli atas tanah berikut bangunan rumah tersebut maka hak kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat masih memberi kesempatan secara lisan kepada Tergugat I dan Tergugat II beserta anak-anaknya untuk menempati, kurun waktu tahun 2018, dimana Tergugat I bersama dengan Tergugat II datang menemui Penggugat dirumah dan pada waktu itu bermaksud meminta tambahan sejumlah uang dan disanggupi Penggugat memberikan uang

¹⁶Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*, Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, 2022, hlm. 28.

tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan pada waktu itu pula Tergugat I dan Tergugat II menanyakan kepada Penggugat apakah Sertipikat dimaksud sudah dilakukan balik nama dan ingin melihat Sertipikatnya. Atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menunjukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu. Tanpa disadari oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pergi meninggalkan Penggugat, dengan membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat) serta uang tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Penggugat baru menyadari beberapa hari kemudian tanpa izin dan persetujuan Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat).

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176K/PDT/2020 Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi (Moc. Farchan) dengan Termohon Kasasi (Maruliman Pasaribu) dilatarbelakangi adanya penyalahgunaan keadaan ekonomi yang dilakukan terhadap Termohon Kasasi. Objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi). Dasar Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat. Ikatan Jual Beli objek tersebut "tidak dilandasi itikad baik Pemohon Kasasi", padahal seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata secara tegas menetapkan suatu kontrak mempunyai daya kekuatan mengikat sebagai undang-undang, bahkan berlaku sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum yang berlaku dan mengikat para pihak yang menandatangani kontrak tersebut.¹⁷ Itikad baik merupakan doktrin tentang suatu sikap batin atau keadaan kejiwaan manusia yang jujur, terbuka (tidak ada yang disembunyikan atau digelapkan), tulus ikhlas dan sungguh-sungguh.

Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 tersebut dilaksanakan karena adanya tekanan secara psikologis yang dialami oleh Pemohon Kasasi dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi. Hal tersebut semakin membuktikan dalam perjanjian jual beli tersebut telah tidak ada kesepakatan, baik kehendak maupun harga dan melanggar asas kepatutan. Semua tindakan hukum yang dilakukan di bawah pengaruh dari kekeliruan, penipuan, pengancaman, atau penyalahgunaan keadaan kiranya merupakan akibat adanya cacat dalam kehendak para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan sebab itu dapat dibatalkan.¹⁸

¹⁷Muhammad Arifin, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14, No. 2, September 2011, <http://jurnal.umsu.ac.id/>, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm. 277.

¹⁸Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 442.

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 386/2017 tertanggal 06 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Parwita Sari, SH, MKn antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sah dan mengikat serta menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya dikenal dengan Perumahan Tenggulunan Megah Asri Blok C-81, Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) namun Tergugat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri serta Pengadilan Tinggi sehingga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam kasus ini Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 yang dalam amar putusannya telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Moch. Farchan alasan kasasinya tidak dapat dibenarkan karena merupakan perbuatan melawan hukum yang bertindak selaku (Tergugat I) dalam hal ini selaku pemilik tanah (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan), yang dalam memori kasasinya memohon kepada Mahkamah Agung untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Parwita S.H, Notaris di Sidoarjo, batal dan tidak berkekuatan hukum tetap balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan dan perhitungan pengembalian Hutang Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Kepada Penggugat Konvensi. Tergugat Rekonvensi adalah pembayaran pelunasan hutang adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena dalam hal pelaksanaan pembatalan perjanjian.

Penyalahgunaan keunggulan ekonomis terletak *inequality of bargaining power*, yaitu ketidakseimbangan kekuatan dalam melakukan tawar-menawar atau perundingan antara pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah. Ada dua persyaratan dasar dalam penyalahgunaan keunggulan ekonomis, yaitu: a) satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis, dan b) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan terjadi apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lain. Pihak yang dirugikan dibujuk untuk melakukan perbuatan hukum yang sama sekali tidak dikehendakinya, seperti misalnya status sosial, hubungan dokter-pasien, pengacara dan klien, dan lain-lain.¹⁹

Sejalan dengan, Teori Keadilan menurut John Rawls sebagai *fairness*, teori ini dibangun berdasarkan suatu anggapan kedudukan asasi di mana setiap orang duduk untuk merundingkan suatu kontrak yang berisi aturan-aturan yang harus ditaati para pihak. Kontrak berlangsung di antara pribadi-pribadi yang bebas dan mandiri dalam kedudukan yang sama, dan karena itu mencerminkan integritas dan otonomi yang sama dari pribadi-pribadi rasional yang mengadakan kontrak tersebut sehingga karena aturan-aturan yang dibuat oleh pribadi-pribadi yang bebas dan rasional, seyogyanya aturan itu tidak hanya bersifat rasional, tetapi juga harus patut. Tujuan dari perjanjian adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum, untuk melahirkan suatu perikatan hukum diperlukan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata

¹⁹Salim, *op.cit*, hlm. 38.

mengatur bahwa “untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal”. Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subyektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.²⁰

Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menjadi dasar gugatan dalam pengadilan dipengaruhi beberapa faktor diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Doktrin penyalahgunaan keadaan, pada waktu menutup atau membuat perjanjian, salah satu pihak ada pada keadaan yang terjepit atau terdesak, baik karena:
 - a. Keadaan ekonomis yang menekan sehingga kehendak tidak bebas, kesulitan keuangan yang mendesak, dan terhimpit hutang.
 - b. Keadaan lain yang tidak menguntungkan, salah satu pihak lebih berpendidikan lebih memiliki sifat dominan.
2. Dalam pembuatan perjanjian terdapat hubungan yang timpang dalam kewaiban timbal balik antara para pihak dalam hal ini prestasi yang tidak seimbang.
3. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak, seperti harga objek tidak rasional dengan harga wajar (terlalu jauh dari pasaran).

Konsep suatu putusan yang mengandung keadilan, sulit dicarikan tolok ukurnya bagi pihak-pihak yang bersengketa. Adil bagi satu pihak, belum tentu dirasakan adil oleh pihak lain. Hakim mempunyai tugas untuk menegakkan keadilan. Hal ini sesuai dengan kepala putusan yang berbunyi: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Putusan hakim ini penekanannya lebih ke unsur keadilan, bukan berarti bahwa kepastian hukum dan kemanfaatan tidak ada, unsur kepastian hukum dan kemanfaatan tetap ada dalam putusan hakim tersebut. Pemenuhan unsur kepastian hukum dapat dilihat seperti putusan ini telah memberikan jalan keluar dari masalah hukum bagi kedua belah pihak, putusan hakim sudah didasarkan pada undang-undang, dan telah memberikan kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara. Sementara pemenuhan unsur kemanfaatan putusan ini telah menciptakan kepuasan bagi pihak yang berperkara, menghilangkan polemik atau konflik bagi yang bersengketa dan diperolehnya kembali oleh pihak yang menang apa yang menjadi haknya.

Putusan hakim di pengadilan harus sesuai dengan tujuan sejatinya, yaitu:

1. Putusan hakim harus melakukan solusi autoritatif, artinya memberikan jalan keluar dari masalah hukum yang dihadapi oleh para pihak (penggugat dan tergugat).
2. Putusan hakim harus mengandung efisiensi, yaitu cepat sederhana, biaya ringan, karena keadilan yang tertunda merupakan ketidakadilan
3. Putusan hakim harus sesuai dengan tujuan undang-undang yang dijadikan dasar putusan pengadilan tersebut.
4. Putusan hakim harus mengandung aspek stabilitas yaitu ketertiban sosial dan ketentraman masyarakat
5. Putusan hakim harus ada *fairness*, yaitu memberi kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara. Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu

²⁰I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta: FH- Utama, 2014, hlm. 75-76.

pada tempatnya dan memberikan kepada siapa pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*). Penekanan yang lebih cenderung kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Hakim dalam alasan dan pertimbangan hukumnya harus mampu mengakomodasi segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat berupa kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis, manakala memilih asas keadilan sebagai dasar memutus perkara yang dihadapi.²¹

Hakim mendasari pertimbangan putusannya dalam melihat perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan dari beberapa aspek tolok ukur, yakni aspek posisi para pihak pada fase kontraktual, aspek formulasi perjanjian, serta mempertimbangkan aspek moralitas. Penggunaan berbagai aspek indikator tersebut tidak diberlakukan secara kumulatif.

Simpulan

Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat. Pertimbangan Hakim atas Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2020 sudah tepat dalam menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam menjatuhkan putusannya tersebut. Dengan penerapan doktrin penyalahgunaan ini, dapat ditarik beberapa tolok ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2019. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*. Edisi Revisi. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Arifi, Muhammad. 2011. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 2, <http://jurnal.umsu.ac.id/>, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm. 277.
- Budiono, Herlien. 2015. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Budiono, Herlien. 2018. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Djojarahardjo, Rommy Haryono. 2019. "Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata". *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*. Vol. 5. No. 1, hlm. 95-96.
- Izzati, Nabiyla Risfa. 2021. *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*. Yogyakarta: PT. Kanisius.

²¹Rommy Haryono Djojarahardjo, "Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5, No. 1, 2019, hlm. 95-96.

- Kusbianto dan Rina Melati Sitompul. 2020. *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata*. Medan: CV. EnamMedia.
- Latumeten, Pieter E. 2017. "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila". *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Vol. 47. No. 1, hlm. 23.
- Nugraha, Xavier, et.al. 2020. "Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan". *Galuh Justisi*. Vol. 8. No. 1, hlm. 57.
- Rakhmatullah, Bha'iq Roza. 2022. *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*. Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management.
- Salim HS. 2017. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Santoso, Lukman. 2016. *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*. Malang : Setara Press.
- Santoso, Lukman. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta : Penebar Media Pustaka.
- Santoso, Lukman. 2020. *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2014. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH-Utama.
- Svinarky, Irene. 2019. *Bagian Penting Yang Perlu Diketahui Dalam Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Cetakan 1. Batam: CV. Batam Publisher.