

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN

PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI AKIBAT

MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)

SKRIPSI



Oleh:

MUHAMMAD JA'FAR SHODIQ

18220161

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2023

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN

PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI AKIBAT

MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)

SKRIPSI



Oleh:

MUHAMMAD JA'FAR SHODIQ

18220161

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI AKIBAT *MISBRUIK VAN
OMSTANDIGHEDEN* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor
234/Pdt.G/2020/PN Mtr)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik ini, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karena secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 20 November 2023

Penulis



Muhammad Ja'far Shodiq

NIM 18220161

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Muhammad Ja'far Shodiq NIM 18220161 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI AKIBAT *MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP. 197408192000031002

Malang, 20 November 2023

Dosen Pembimbing



Dwi Fidhayanti, M.H.
NIP. 199103132019032036

BUKTI KONSULTASI



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG

FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50, Malang. Kode Pos 65144

Website: www.syariah.uin-malang.ac.id Telp. (0341)551354

BUKTI KONSULTASI

Nama : Muhammad Ja'far Shodiq
NIM : 18220161
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, M.H
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Misbruik van omstandigheden (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	15 September 2023	Proposal Skripsi	
2	25 September 2023	BAB I, II, III	
3	3 Oktober 2023	ACC Proposal Skripsi	
4	27 Oktober 2023	Revisi BAB I, II, III	
5	3 November 2023	ACC BAB I, II, III	
6	10 November 2023	Outline BAB IV	
7	14 November 2023	Revisi BAB IV	
8	17 November 2023	Revisi BAB IV	
9	21 November 2023	Revisi BAB IV	
10	23 November 2023	ACC Skripsi	

Malang, 20 November 2023

Mengetahui,

a.n Dekan

Ketua Pogram Studi HES

Dr. Fakhruddin. M. HI

NIP. 197408192000031002

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Muhammad Ja'far Shodiq, NIM 18220161, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI AKIBAT MISBRUIK VAN
OMSTANDIGHEDEN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor
234/Pdt G/2020/Pn Mtr)**


Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi, dengan nilai:

Dengan Penguji:

1. Hersila Astari Pitaloka, M.Pd.
NIP. 19920811201608012021
2. Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.
NIP. 199103132019032036
3. Dr. Suwandi M.H.
NIP. 196104152000031001


Ketua Penguji


Sekertaris Penguji


Penguji Utama

Malang, 11 Desember 2023
Dekan Fakultas Syariah,



Prof. Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222005011003

MOTTO

“Jadilah manusia yang bisa merasa bukan jadi manusia yang merasa bisa!”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'aalamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Akibat *Misbruik van omstandigheden* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)” dapat kami selesaikan dengan baik, shalawat serta salam kita haturkan kepada Baginda Rasulullah SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar’i. dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya dihari akhir kiamat. Aamiin. Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof Dr HM. Zainuddin MA, Selaku Rektor dan segenap unsur pimpinan Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A, Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Dr. Fakhrudin M.HI, selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dwi Fidhayanti S.HI., M.H, selaku dosen wali serta dosen pembimbing skripsi. Terimakasih penulis haturkan kepada beliau yang telah menutun, mengarahkan, dan sudah meluangkan waktunya untuk bimbingan, dukungan dan pengarahan dengan sabar, dan penuh

perhatian dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT memberikan pahala yang sepadan kepada beliau.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan.
6. Kedua orang tua serta keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan dan motivasi tak lupa do'a yang selalu dipanjatkan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Kepada istri, Nilna Addiniyah Afisah S.H, terimakasih sudah hadir dan selalu menjadi penyemangat, dan selalu membantu saya dengan tulus, terimakasih untuk segala hal baik.
8. Teman-teman seperjuangan 2018. Terimakasih atas kebersamaan yang kalian berikan selama ini.
9. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan sehingga penulis skripsi ini dapat diselesaikan.
10. Terakhir, untuk diri saya sendiri, Muhammad Ja'far Shodiq, terimakasih telah percaya pada dirimu sendiri, mampu dan melewati setiap rintangan hingga detik ini dan menjadi pribadi yang lebih kuat dalam keadaan apapun. Kamu hebat dengan segala cara dan proses dan usahamu.

Penulis menyadari karena keterbatasan penulis, maka skripsi ini belum terlalu sempurna, maka penulis sangat mengharapkan saran maupun kritik untuk membangun kesempurnaannya. Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak

tersebut mendapatkan pahala yang berlipat ganda dari Allah swt. Dan semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi semesta, khususnya bagi saya pribadi. Aamiin.

Malang, 20 November 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Muhammad Ja'far Shodiq', written in a cursive style.

Muhammad Ja'far Shodiq

NIM 18220161

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar dinternasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘(koma menghadap keatas)

ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (,) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan’ nisbat

diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya' setelah *fathah* dituli \s dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = *قوله* misalnya *قول* menjadi *qawla*

Diftong (ay) = *خير* misalnya *خير* menjadi *khayrun*

D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya *الرسالة للمدرسة* menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya *في رحمة الله* menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azzawajalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“ ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “AmînRaîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.

ABSTRAK

Muhammad Ja'far Shodiq. NIM 18220161, 2023. 'Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Akibat *Misbruik van omstandigheden* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)'. Skripsi. Hukum Ekonomi Syari'ah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing Dwi Fidhayanti, M.H.

Kata Kunci: akta perjanjian pengikatan untuk jual beli, *misbruik van omstandigheden*, pembatalan.

Misbruik van omstandigheden menjadi salah satu dasar pembatalan perjanjian pengikatan untuk jual beli. Tidak adanya pengaturan terkait *misbruik van omstandigheden* dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia menimbulkan pertanyaan terkait syarat dan ketentuan suatu hal dapat dinyatakan terdapat *misbruik van omstandigheden*. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dan analisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Jenis bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dikumpulkan melalui studi pustaka. Analisis penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif.

Hasil penelitian ini menyatakan syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli diantaranya terdapat kata sepakat yang tidak bebas, kedudukan salah satu pihak pihak lebih rendah sehingga disalahgunakan, dan nilai yang tidak seimbang. Dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden* didasarkan pada keunggulan ekonomis tergugat atas penggugat. Perbuatan para tergugat dalam menyalahgunakan keadaan hingga menjadikan para penggugat menandatangani akta perjanjian pengikatan untuk jual beli bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara dan asas konsensualisme sebagaimana Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara.

ABSTRACT

Muhammad Ja'far Shodiq. NIM 18220161, 2023. "Judicial Analysis of Cancellation of Deed of Binding Agreement for Sale and Purchase Due to Misbruik van omstandigheden (Study of Mataram District Court Decision Number 234/Pdt.G/2020/PN Mtr)". Thesis. Sharia Economic Law. Sharia Faculty. Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Supervisor Dwi Fidhayanti, M.H.

Keywords: *deed of binding agreement for sale and purchase, misbruik van omstandigheden, cancellation.*

Misbruik van omstandigheden is one of the grounds for canceling the binding agreement for sale and purchase. The absence of regulations regarding misbruik van omstandigheden in the laws and regulations in Indonesia raises questions regarding the terms and conditions in which it can be stated that there is misbruik van omstandigheden. This is what happened in the Mataram District Court decision Number 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

This research aims to determine the terms and conditions of misbruik van omstandigheden in canceling the deed of binding agreement for sale and purchase and a juridical analysis of the basis of the judge's consideration in the Mataram District Court decision Number 234/Pdt.G/2020/PN Mtr regarding the cancellation of the deed of binding agreement for sale and purchase due to misbruik van omstandigheden.

This research uses a type of normative research with a statutory approach, case approach and conceptual approach. The types of legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials collected through literature study. This research analysis was carried out using qualitative methods.

The results of this research state that the terms and conditions of misbruik van omstandigheden in canceling the deed of binding agreement for sale and purchase include that there is an agreement that is not free, the position of one of the parties is lower so that it is misused, and the value is unequal. The judge's basis for consideration in the Mataram District Court decision Number 234/Pdt.G/2020/PN Mtr regarding the cancellation of the deed of binding agreement for sale and purchase due to misbruik van omstandigheden was based on the defendant's economic superiority over the plaintiff. The actions of the defendants in abusing the situation to make the plaintiffs sign a deed of binding agreement for sale and purchase is contrary to the principle of freedom of contract as in Article 1338 of the Civil Code and the principle of consensualism as in Article 1320 paragraph (1) of the Civil Code.

خلاصة

التحليل القضائي لإلغاء صك اتفاقية ملزمة للبيع والشراء " NIM 18220161, 2023. محمد جعفر صديق دراسة قرار محكمة منطقة ماتارام رقم) Misbruik van omstandigheden بسبب أطروحة. الشريعة الاقتصادية كلية الحقوق الشريعة جامعة مولانا مالك ". (234/Pdt.G/2020/PN Mtr) M.H. إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج المشرف دوي فيدهياتني،

الكلمات المفتاحية: صك اتفاق ملزم للبيع والشراء،

أحد أسباب إلغاء اتفاقية البيع والشراء الملزمة. يثير غياب Misbruik van omstandigheden يعد اللوائح المتعلقة بسوء الاستخدام في القوانين واللوائح في إندونيسيا تساؤلات حول الشروط والأحكام التي يمكن من خلالها ذكر وجود سوء الاستخدام في أومستانديغيدن. وهذا ما حدث في قرار محكمة منطقة 234/Pdt.G/2020/PN Mtr/ماتارام رقم 234.

في إلغاء سند اتفاق ملزم Misbruik van omstandigheden يهدف هذا البحث إلى تحديد شروط وأحكام للبيع والشراء وتحليل قانوني لأساس نظر القاضي في قرار المحكمة الجزئية ماتارام رقم 234/Pdt.G/2020/ PN Mtr استخدام الإلغاء سند الاتفاقية الملزمة للبيع والشراء بسبب سوء الاستخدام van omstandigheden.

يستخدم هذا البحث نوعاً من البحث المعياري مع النهج القانوني، ونهج الحالة، والنهج المفاهيمي. أنواع المواد القانونية المستخدمة هي المواد القانونية الأولية والمواد القانونية الثانوية والمواد القانونية الثالثة التي يتم جمعها من خلال دراسة الأدبيات. تم إجراء هذا التحليل البحثي باستخدام الأساليب النوعية

في إلغاء سند اتفاق Misbruik van omstandigheden تشير نتائج هذا البحث إلى أن شروط وأحكام البيع والشراء الملزم تتضمن أن يكون هناك اتفاق غير حر، ويكون موقف أحد الطرفين أقل بحيث يكون يساء استخدامها، والقيمة غير متساوية. أساس القاضي للنظر في قرار محكمة منطقة ماتارام رقم 234/Pdt.G/2020/PN Mtr فيما يتعلق بإلغاء صك اتفاق البيع والشراء الملزم بسبب سوء الاستخدام فان 234/Pdt.G/2020/PN Mtr أومستانديغيدن كان يعتمد على التفوق الاقتصادي للمدعى عليه على المدعي . إن تصرفات المدعى عليهم في استغلال الوضع لحمل المدعين على التوقيع على سند اتفاق ملزم للبيع والشراء يتعارض مع مبدأ حرية التعاقد كما في المادة 1338 من القانون المدني ومبدأ الرضا كما في فقرة المادة 1320. (1) من القانون المدني.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
BUKTI KONSULTASI.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
خلاصة.....	xvi
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Definisi Operasional.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Pendekatan Penelitian.....	11
3. Jenis Bahan Hukum.....	11
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	12
5. Metode Analisis Bahan Hukum	13
G. Penelitian Terdahulu	13
H. Sistematika Pembahasan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Perjanjian.....	21

1. Definisi Perjanjian	21
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian	23
3. Syarat Sah Perjanjian.....	28
4. Berakhirnya Perjanjian	30
5. Pembatalan Perjanjian	33
B. Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli.....	36
C. <i>Misbruik van omstandigheden</i>	41
1. Definisi <i>Misbruik van omstandigheden</i>	41
2. Sejarah <i>Misbruik van omstandigheden</i>	42
3. Perkembangan <i>Misbruik van omstandigheden</i>	45
4. Terjadinya <i>Misbruik van omstandigheden</i>	50
BAB III PEMBAHASAN	56
A. Syarat dan Ketentuan <i>Misbruik van omstandigheden</i> dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli	56
B. Analisis Yuridis Dasar Pertimbangan Hakim pada Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Akibat <i>Misbruik van omstandigheden</i>	67
BAB IV PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tentu membutuhkan pertolongan orang lain. Oleh sebab itu tolong menolong menjadi salah satu hal yang sangat dianjurkan dalam kehidupan. Selaras dengan hal tersebut, Islam juga memerintahkan umatnya untuk tolong menolong dalam firman Allah SWT surah Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi:¹

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ط

‘Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan.’

Salah satu bentuk tolong menolong yang dapat dilakukan dalam kehidupan sehari-hari ialah memberikan pinjaman bagi saudara, teman, atau orang yang kita percayai tatkala mereka membutuhkan bantuan.² Meskipun demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa niat baik tersebut berpotensi disalahgunakan. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr merupakan salah satu putusan yang berkaitan dengan pembatalan akta

¹ Departemen Agama. "al-Qur'an dan Tafsirnya." *Jakarta: Lentera Abadi* (2010).

² Dewi Maharani,, and Muhammad Yusuf. "Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3.2 (2020): 131-144.

perjanjian pengikatan untuk jual beli. Kronologi awalnya yaitu tergugat 1 mendatangi rumah penggugat guna meminjam satu buah Sertipikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur yang tercatat atas nama Penggugat 2 untuk di gadaikan. Kemudian Penggugat menyanggupi Sertipikat miliknya dipinjamkan kepada Tergugat 1, dan kemudian Tergugat 1 menggadaikan sertipikat tersebut kepada Tergugat 2 dengan nilai gadai sejumlah Rp.350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan kesepakatan yang menandatangani surat-surat terkait peristiwa gadai tersebut adalah Pihak yang atas nama di dalam Sertipikat (Para Penggugat). Keseluruhan uang hasil gadai tersebut langsung diberikan oleh Penggugat 1 kepada Tergugat 1.³

Kemudian Tergugat 1 memberitahukan kepada para Penggugat akan adanya proses penandatanganan surat-surat terkait kesepakatan gadai yang dilakukan antara Tergugat 1 dan Tergugat 2. Hal tersebut dikarenakan Sertipikat sebagai obyek gadai atas nama Penggugat 2 sehingga para Penggugat pun menyetujui hal tersebut. Kemudian terjadi Penandatanganan surat-surat/ akta Notarill yang dikeluarkan oleh Tergugat 4 selaku Notaris/PPAT. Surat-surat/Akta tersebut dibawakan untuk ditandatangani oleh para Penggugat di rumahnya tanpa dibacakan oleh pihak Tergugat 4 dan tanpa Para Penggugat baca terlebih dahulu karena Penggugat sudah sangat yakin dan percaya apa yang ditandatanganinya adalah surat-surat menyangkut

³ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, 2.

kesepakatan gadai sebagaimana yang diinformasikan sebelumnya oleh Tergugat 1.⁴

Enam bulan kemudian Tergugat 2 mendatangi rumah Penggugat dan menginformasikan Jika Sertipikat tanah milik para Penggugat yang digadai oleh Tergugat 1 sudah jatuh tempo dan Tergugat 1 tidak melakukan penebusan.⁵ Bersamaan dengan itu juga Tergugat 2 memberitahukan serta memperlihatkan kepada Para Penggugat Akta yang dahulunya ditandatangani bukanlah merupakan Surat-surat/Akta Gadai melainkan Surat Kuasa menjual dan akta Pengikatan Jual Beli. Dalam hal ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 sama-sama mengetahui dan sengaja merahasiakannya dari penggugat. Penggugat berulang kali menghubungi dan meminta Tergugat 1 untuk segera menyelesaikan permasalahan gadai tersebut dengan Tergugat 2 dan meminta agar sertipikat dikembalikan kepadanya namun sama sekali tidak ditanggapi oleh Tergugat 1. Puncaknya tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 4 terhadap Sertipikat milik Para Penggugat dibuatkan Akta Jual Beli No.9 tertanggal 19 Juni 2019 di Notaris/PPAT dan kemudian balik nama dari sebelumnya atas nama Penggugat 2 berubah menjadi atas nama Tergugat 2.⁶

Para penggugat dalam permohonannya pada intinya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah milik para

⁴ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, 4.

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, 3.

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, 4.

penggugat dan menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat.⁷ Kemudian majelis hakim dalam amar putusannya tidak menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum melainkan melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Majelis hakim juga menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Handy Hermanto sebagai pihak Kedua (Pembeli) yang dibuat Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dan menyatakan Sertipikat No.718/Pagesangan Timur atas nama Tergugat II tidak berdaya laku menurut hukum.⁸ Berdasarkan pemaparan tersebut dapat diketahui bahwa dalam putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr majelis hakim membatalkan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dengan dasar penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Pada dasarnya perjanjian pengikatan untuk jual beli merupakan suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang

⁷ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, 7.

⁸ Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, 35.

bentuknya bebas.⁹ Perjanjian ini dapat dikategorikan dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakan perjanjian pokok.¹⁰ Perjanjian pengikatan untuk jual beli layaknya perjanjian yang lainnya dapat dibatalkan dengan tiga alasan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diantaranya kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) yang diuraikan di pasal 1322 BW, paksaan (*dwang*) yang diuraikan di pasal 1323 -1327 BW, dan penipuan (*bedrog*) yang diuraikan di pasal 1328 BW. Selain cacat kehendak yang dimaksud dalam KUHPerdata tersebut, dikenal pula bentuk cacat kehendak yang ke empat yaitu *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan).¹¹

Misbruik van omstandigheden dapat terjadi karena keunggulan ekonomi ataupun karena kejiwaan yang kemudian menjadikan ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak.¹² Ajaran *misbruik van omstandigheden* hadir guna memastikan bahwa berbagai keunggulan para pihak, baik secara ekonomis maupun psikologis atas pihak lain tidak dapat disalahgunakan. Pada perkembangannya doktrin ini dikembangkan oleh hakim di pengadilan

⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, (Desember 2017), 632.

¹⁰ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, (Jakarta : Raga Utama Kreasi, 2017), 123.

¹¹ Dini Afifah Rahmayani, Tamsil, “Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192/PK/PDT/2014)”, *NOVUM: Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 3, 2019: 145.

¹² Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2016), 8.

dalam perkara kedudukan para pihak yang bersengketa tidak setara atau salah satu pihak memiliki kuasa yang lebih besar terhadap pihak lain.¹³ *Misbruik van omstandigheden* ini belum diatur dalam KUHPerdota maupun peraturan perundang-undangan lainnya di Indonesia.¹⁴ Namun doktrin ini telah diterapkan oleh hakim di Indonesia sebagaimana yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr guna membatalkan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden* menarik untuk dikaji dan diteliti lebih lanjut. Tidak adanya pengaturan terkait *misbruik van omstandigheden* dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia menimbulkan pertanyaan terkait syarat dan ketentuan suatu hal dapat dinyatakan terdapat *misbruik van omstandigheden*. Terlebih lagi *misbruik van omstandigheden* sebagai dasar pembatalan perjanjian pengikatan untuk jual beli sebagaimana yang terjadi pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr tidak diatur secara jelas dan eksplisit dalam undang-undang.

¹³ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Liberty, 1992), 48.

¹⁴ Dwi Fidhayanti, ‘Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah’, *Jurisdicctie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9, No. 2, 2018: 167.

Pertimbangan majelis hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden* juga tidak luput untuk diteliti. Hal ini mengingat permohonan yang diajukan penggugat ialah *onrechmatige daad* (perbuatan melawan hukum) namun hakim menyatakan tergugat *misbruik van omstandigheden*. Sebagaimana diketahui bahwa antara *onrechmatige daad* dengan *misbruik van omstandigheden* merupakan suatu hal yang berbeda. Oleh sebab itu perlu dikaji lebih lanjut pertimbangan-pertimbangan yang menjadikan majelis hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan *misbruik van omstandigheden* hingga menjadi dasar pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Handy Hermanto sebagai pihak Kedua (Pembeli).

Terdapat banyak penelitian sejenis terkait *misbruik van omstandigheden*. Namun belum terdapat penelitian yang membahas secara eksplisit dan jelas terkait *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sejenis lainnya terdapat pada fokus pembahasan yakni terkait syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli beserta analisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta

perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk mengkaji ‘‘Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Akibat *Misbruik van omstandigheden* (Studi Putusan Pn Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/Pn Mtr)’’.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan penulis, rumusan masalah pada penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli?
2. Bagaimana analisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

1. Mengetahui syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli.
2. Menganalisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat pada penelitian ini dibagi menjadi dua yakni manfaat teoritis dan manfaat praktis. Adapun rinciannya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi peneliti dengan tema sejenis selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat, dapat memberikan informasi dan sumbangan pemikiran dalam memahami pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*.
- b. Bagi majelis hakim, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menilai dan memecahkan suatu permasalahan yang berkaitan dengan *misbruik van omstandigheden*.
- c. Bagi penulis, penelitian ini menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S1) di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.

E. Definisi Operasional

Guna memberikan pemahaman lebih lanjut kepada para pembaca, beberapa variabel pada penelitian ini didefinisikan sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli

Akta perjanjian pengikatan untuk jual beli didefinisikan sebagai perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).

2. *Misbruik van omstandigheden*

Misbruik van omstandigheden atau penyalahgunaan keadaan merupakan suatu bentuk cacat kehendak dalam keadaan tertentu. *Misbruik van omstandigheden* terjadi ketika seorang seharusnya mengerti dan dapat mencegah terjadinya perjanjian bahwa karena ada pihak lain yang kondisinya tidak berpengalaman, tidak bisa berpikir panjang, atau karena keadaan darurat sehingga pihak lain tersebut tergerak hatinya untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dibutuhkan agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan.¹⁵ Metode penelitian pada penelitian ini dirincikan secara detail sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan penulis termasuk dalam jenis penelitian normatif (*normatif legal research*). Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang menjadikan hukum sebagai sistem

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), 5.

norma.¹⁶ Norma hukum yang diteliti pada penelitian ini yaitu putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilaksanakan dengan menelaah seluruh undang-undang serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹⁷ Pendekatan kasus (*case approach*) pada penelitian ini digunakan untuk menganalisis putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr. Sedangkan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) digunakan untuk mempelajari doktrin terkait *misbruik van omstandigheden*.

3. Jenis Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan dan studi dokumen yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif dan otoritas yang terdiri dari perundang-undangan,

¹⁶Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 13-14.

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 93.

risalah pembuatan undang-undang, catatan resmi, dan putusan hakim.¹⁸ Bahan hukum primer dari penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per) dan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr .

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum penjelas bahan hukum primer yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁹ Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, skripsi, dan tesis yang berhubungan pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penjelas dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pada penelitian ini bahan hukum tersier terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dan *Black Law's Dictionary*.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini akan menggunakan metode pengumpulan bahan hukum jenis studi kepustakaan (*bibliography study*). Studi kepustakaan

¹⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) , 180.

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) , 180.

adalah analisis informasi tertulis terkait hukum dari berbagai macam sumber yang dipublikasikan secara luas.²⁰ Dalam penelitian ini dilakukan studi pustaka terkait bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Metode Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh pada penelitian ini kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode analisis dengan melakukan pengelompokan dan pemilihan terhadap data yang diperoleh. Pada penelitian ini bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr akan dianalisis dalam bentuk narasi kemudian kemudian disimpulkan guna menjawab rumusan masalah penelitian.

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu diperlukan guna mencegah duplikasi antar penelitian. Tidak hanya itu, penelitian terdahulu juga digunakan penulis sebagai pijakan dalam melaksanakan penelitian guna menghasilkan suatu penelitian yang komprehensif. Penelitian terdahulu yang sejenis dengan penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakdi, 2004), 82.

1. Jurnal oleh Dwi Fidhayanti (2018) dengan judul “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah”. Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam perjanjian dan konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai larangan dalam perjanjian syariah.²¹ Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu sama-sama membahas *misbruik van omstandigheden*. Perbedaannya jurnal ini berfokus pada konsep *misbruik van omstandigheden* sebagai larangan dalam perjanjian syariah sedangkan penulis *misbruik van omstandigheden* sebagai alasan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli dengan mengkaji putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.
2. Skripsi oleh Dewi Fitri Antika (2021) dengan judul “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian (*misbruik van omstandigheden*) Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor: 91/Pdt.G/PN.Pms”. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam menentukan adanya *misbruik van omstandigheden* pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman

²¹ Dwi Fidhayanti,. "Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai larangan dalam perjanjian syariah." *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 9.2 (2018): 165-163.

Nomor; 91/Pdt.G/2019/PN.Pms.²² Skripsi ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis sama-sama membahas terkait *misbruik van omstandigheden* sebagai alasan pembatalan perjanjian. Perbedaannya pada penelitian penulis perjanjian yang dimaksud ialah perjanjian pengikatan untuk jual beli sedangkan pada skripsi Dewi Fitri Antika adalah perjanjian jual beli dengan terfokus ada pertimbangan hakim. Selain itu putusan yang dikaji keduanya juga berbeda.

3. Skripsi oleh Ayu Maulida Rahmah (2021) dengan judul ‘‘Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan dari Terjadinya *Misbruik van omstandigheden*’’. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui implikasi dari *misbruik van omstandighden* dalam pelaksanaan perikatan dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dari terjadinya *misbruik van omstandigheden* dalam perikatan.²³ Persamaan skripsi ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis sama-sama membahas *misbruik van omstandigheden*. Perbedaannya terdapat pada fokus pembahasan. Fokus pembahasan skripsi ini implikasi dan perlindungan hukum sedangkan fokus pembahasan penulis pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli serta analisis yuridis dasar

²² Dewi Fitri Antika, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian (Misbruik van omstandigheden) Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor: 91/PDT. G/PN. PMS*. Diss. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2021.

²³ Ayu Maulidia Rahmah, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dari Terjadinya Misbruik van omstandigheden Dalam Perikatan*. Diss. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, 2021.

pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

4. Skripsi oleh Brigitta Difania Dyarisca (2022) dengan judul “Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Utang Piutang”. Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui alasan pembatalan perjanjian utang piutang yang terdapat unsur *misbruik van omstandigheden* dan akibat hukum bagi para pihak.²⁴ Persamaan skripsi ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis sama-sama membahas *misbruik van omstandigheden*. Perbedaannya terdapat pada fokus pembahasan yang menjadi rumusan masalah. Selain itu putusan pada skripsi ini Putusan Nomor: 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel sedangkan putusan pada penelitian yang akan dilakukan penulis putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.
5. Jurnal oleh Sharon Clarins (2022) dengan judul “Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) dalam Putusan Pengadilan Indonesia”. Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menerima maupun menolak penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam memutus perkara yang

²⁴ Brigitta Difania Dyarisca, *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Utang Piutang*. Diss. UPN" Veteran" Jawa Timur, 2022.

didalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan.²⁵ Persamaan jurnal ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis sama-sama mengkaji putusan pengadilan terkait *misbruik van omstandigheden*. Perbedaannya terdapat pada fokus pembahasan dan putusan yang dikaji. Selain itu jurnal ini lebih menekankan pada alasan ditolak ataupun diterima suatu putusan yang mengandung *misbruik van omstandigheden*. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis fokus pada satu putusan dengan menekankan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang telah disebutkan, persamaannya dengan penelitian yang akan dilakukan penulis sama-sama membahas terkait *misbruik van omstandigheden*. Perbedaan mendasar antara penelitian yang akan dilakukan penulis dengan kelima penelitian terdahulu tersebut terdapat pada fokus pembahasan dan putusan yang dikaji. Pada penelitian yang akan dilakukan ini, penulis fokus mengkaji putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr dengan pembahasan syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli serta analisis yuridis dasar pertimbangan hakim pada putusan tersebut.

²⁵ Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." " *Dharmasiswa* " *Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1.4 (2022): 36.

Guna mempermudah pembaca dalam membedakan penelitian yang akan dilakukan penulis dengan penelitian-penelitian terdahulu lainnya, digunakan tabel sebagai berikut:

No	Identitas	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Jurnal, Dwi Fidhayanti, (2018).	Penyalahgunaan Keadaan <i>(Misbruik van omstandigheden)</i> Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah	-sama-sama membahas <i>misbruik van omstandigheden.</i>	-fokus pembahasan
2.	Skripsi, Dewi Fitri Antika (2021).	Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian <i>(misbruik van omstandigheden)</i> Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor: 91/Pdt.G/PN.Pms	-sama-sama terkait <i>misbruik van omstandigheden</i> sebagai alasan pembatalan perjanjian	-perjanjian yang menjadi obyek pembatalan -fokus pembahasan -putusan
3.	Skripsi, Ayu Maulida Rahmah, (2021).	Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan dari Terjadinya <i>Misbruik van omstandigheden</i>	-sama-sama membahas <i>misbruik van omstandigheden</i>	-Fokus pembahasan
4.	Skripsi, Brigitta Difania Dyarisca, (2022).	Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan <i>(Misbruik van omstandigheden)</i> Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Utang Piutang	-sama-sama membahas <i>misbruik van omstandigheden</i>	-fokus pembahasan -putusan

5.	Jurnal, Sharon Clarins, (2022).	Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik van omstandigheden</i>) dalam Putusan Pengadilan Indonesia	-sama-sama mengkaji putusan pengadilan terkait <i>misbruik van omstandigheden</i>	-fokus pembahasan -putusan
----	---------------------------------	--	---	----------------------------

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan uraian terkait logika pembahasan yang akan digunakan dalam penelitian. Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan agar memberikan kemudahan dan kesimpulan yang benar bagi para pembaca.

Bab satu berisi pendahuluan penelitian yang akan menjelaskan terkait latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan.

Bab dua berisi tinjauan pustaka yang akan menjelaskan terkait pemikiran dan konsep yuridis sebagai landasan teori untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini akan dipaparkan terkait tinjauan pustaka yang berhubungan dengan pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dan *misbruik van omstandigheden* dan .

Bab tiga berisi pembahasan, pada bab ini akan diuraikan mengenai syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli serta analisis yuridis dasar

pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden*.

Bab empat berisi penutup yang akan menjelaskan terkait kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini merupakan hasil akhir penelitian yang menjawab rumusan masalah. Adapun saran adalah usulan yang diberikan kepada pihak pihak terkait yang memiliki kewenangan dan berkaitan dengan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Perjanjian merupakan hal yang sangat penting dalam melahirkan suatu perikatan, karena perjanjian adalah sumber dari perikatan. Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara dalam Bab II mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian.²⁶ Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan sebagaimana termuat dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang".²⁷

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.²⁸ Ini berarti dari suatu perjanjian lahir

²⁶ Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012).

²⁷ Miru, Ahmadi, and Sakka Pati. *Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Sinar Grafika, 2020.

²⁸ Hernoko, Agus Yudha, and MH SH. *Hukum Perjanjian*. Prenada Media, 2019.

kewajiban atau prestasi satu atau lebih orang kepada satu orang atau lebih lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.²⁹

Perjanjian menurut beberapa ahli ialah sebagai berikut:

- a. M. Yahya Harahap mengandung pengertian hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu orang atau lebih yang memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³⁰
- b. R. Subekti mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³¹
- c. J. Satrio, menyatakan bahwa perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban

²⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis (Buku Kedua)*, Edisi Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 50.

³⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedelapan, PT. Intermasa, Jakarta, 2016, hlm 1.

³¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi Kelima, P.T. Intermasa, Jakarta, 2021, hlm 13.

antara dua pihak atau dengan katalain, bahwa perjanjian berisi perikatan.³²

- d. Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³³

Rumusan ini mengakibatkan aturan hukum bahwa setiap perjanjian akan selalu melibatkan dua pihak, di mana salah satu pihak adalah yang berkewajiban untuk memberikan prestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah yang memiliki hak terhadap prestasi tersebut (kreditor). Baik debitor maupun kreditor bisa terdiri dari satu atau lebih individu dan dengan perkembangan ilmu hukum mereka juga bisa berupa satu atau lebih badan hukum.

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian tentunya kita juga harus memperhatikan asas-asas yang ada pada perjanjian tersebut.³⁴ Beberapa asas utama dari Hukum Perjanjian menurut KUHPerdato yaitu:

- a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1)

KUHPerdato dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu

³² Satrio, J. "Perjanjian Pada Umumnya." *CV Citra Aditya Bakti, Bandung* (1992).

³³ Abdulkadir Muhammad. "Hukum Perdata Indonesia." *PT Citra Aditya Bakti, Bandung* (2014).

³⁴ Muhtarom, Muhammad. "Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak." (2014).

syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini mencerminkan bahwa pada umumnya perjanjian tidak harus memiliki bentuk formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.³⁵ Kesepakatan ini terjadi ketika kedua pihak sepakat secara sukarela. Asas konsensualisme dalam hukum perdata berkaitan dengan bentuk perjanjian. Kekuatan mengikat dari suatu kontrak adalah lahir ketika telah adanya kata sepakat, atau dikenal dengan asas konsensualisme, dimana para pihak yang berjanji telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian hukum.³⁶

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerduta, yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga bebas kebebasan untuk mengatur isi kontrak tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku

³⁵ Umar, Dhira Utara. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8.1 (2020).

³⁶ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet. Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm 4

yang bersifat memaksa.³⁷ Kebebasan berkontrak tidak memiliki arti bahwa para pihak dapat membuat kontrak (perjanjian) secara bebas, namun harus tetap mengacu pada syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1320 KUHPerduta dan syarat khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu.³⁸ Kebebasan dalam prinsip ini tidak bersifat absolut, karena Undang-Undang menetapkan batasan-batasan yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerduta. Suatu sebab dianggap melanggar hukum jika dilarang oleh Undang-Undang atau jika bertentangan dengan nilai moral atau ketertiban umum. Pembatasan ini bisa diterapkan melalui Undang-Undang atau campur tangan pemerintah, yang berarti bahwa tidak semua individu memiliki kebebasan mutlak dalam menentukan isi perjanjian. Sebagai contoh, perjanjian yang bersifat standar atau baku dapat membatasi individu dalam menentukan ketentuan perjanjian, dan individu juga harus mempertimbangkan tingkat kecakapan mereka.³⁹

c. Asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

³⁷ Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." (2009).

³⁸ Muhtarom, Muhammad. "Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak." (2014).

³⁹ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2013, hlm. 15-16.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan *asas pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Maksudnya adalah bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat secara sah oleh para pihak, maka kontrak tersebut sudah mengikat para pihak. Bahkan mengikatnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan undang-undang yang dibuat oleh pemerintah.⁴⁰

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Asas ini mengacu pada prinsip bahwa dalam kontrak, baik kreditor maupun debitor harus menjalankan isi kontrak dengan dasar kepercayaan dan niat baik yang kuat dari kedua belah pihak. Pembatasan terhadap prinsip itikad baik mengacu pada bagaimana suatu perjanjian dilaksanakan tanpa melanggar prinsip kepatutan

⁴⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis (Buku Kedua)*, Edisi Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 50.

dan keadilan. Hakim memiliki kewenangan untuk mencegah pelaksanaan perjanjian yang terlalu melanggar prinsip keadilan. Prinsip itikad baik ini memiliki dua aspek pemahaman. Pertama, dalam pemahaman subjektif, itikad baik merujuk pada kejujuran dan keadilan yang dimiliki oleh pihak-pihak ketika mereka membuat perjanjian. Kedua, dalam pemahaman objektif, itikad baik merujuk pada kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian, yaitu penilaian positif terhadap perilaku salah satu pihak saat melaksanakan perjanjian.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Inti Pasal 1315 KUHPerdara sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Kemudian menurut Pasal 1340 KUHPerdara perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUHPerdara.⁴¹

⁴¹ Salam, Miftahus. "Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah." *Asy-Syari'ah: Jurnal Hukum Islam* 3.2 (2017): 112-125.

3. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan secara terperinci berkaitan dengan syarat sahnya sebuah perjanjian. perjanjian dapat dinyatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi semua unsur yang terdapat Pasal Pasal a quo. Dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian harus harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Sepakat mereka.yang mengikatkan dirinya

Maksud dari kata sepakat adalah tercapainya persetujuan kehendak antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat itu. Kata sepakat dinamakan juga perizinan, artinya bahwa kedua belah pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus bersepakat.⁴²

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang belum cakap diantaranya orang-orang yang belum dewasa, orang yang di bawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undangundang, dan semua

⁴² Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012).

orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁴³

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian biasanya berupa barang atau benda. Menurut Pasal 1332 KUHPerdata hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian. Penentuan obyek perjanjian sangatlah penting untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian jika timbul perselisihan dalam pelaksanaannya.⁴⁴

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian. Sebab atau causa adalah isi dan tujuan perjanjian, dimana hal tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdata).⁴⁵

Unsur pertama dan kedua merupakan unsur subjektif dari perjanjian itu sendiri. Maksud dari unsur subjektif dalam hal ini karena unsur ini melekat pada orang yang menjadi subjek dari perjanjian.

⁴³ Kumalasari, Devi, and Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata." (2018).

⁴⁴ Romli, Muhammad. "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata." *Tahkim* 17.2 (2022): 173-188.

⁴⁵ Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017): 8.

Sedangkan unsur yang ke tiga dan keempat dari unsur diatas merupakan unsur objektif dari perjanjian. maksudnya dari unsur objektif sendiri karena unsur tersebut melekat pada sesuatu yang menjadi objek perjanjian.⁴⁶ Apabila unsur objektif dari perjanjian dilanggar maka perjanjian yang dibuat dinyatakan batal demi hukum, sedangkan apabila unsur subjektif pada perjanjian dilanggar maka perjanjian yang dibuat dibatalkan (*vernietigbar*). Pembatalan ini berlaku apabila salah satu pihak memintakan pembatalan kepada Hakim. Selama tidak dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak dan tidak dinyatakan batal oleh Hakim maka perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak.⁴⁷

4. Berakhirnya Perjanjian

Biasanya, perjanjian berakhir ketika tujuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut telah tercapai, menunjukkan bahwa semua isi perjanjian telah dilaksanakan dengan baik oleh semua pihak yang terlibat.⁴⁸ Terdapat beberapa cara lain untuk mengakhiri perjanjian:⁴⁹

- a. Jika masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati telah berakhir.

⁴⁶ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet. Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm 4

⁴⁷ Suwanti, and Faissal Malik. "Syarat Subjektif dan Objektif Sahnya Perjanjian dalam Kaitannya dengan Perjanjian Kerja." *Khairun Law Journal* 2.1 (2018): 31-39.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi Kelima, P.T. Intermasa, Jakarta, 2021, hlm 13

⁴⁹ Wahidah, Zumrotul. "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata." *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam* 3.2 (2020): 23-25.

- b. Ketika semua pihak yang terlibat dalam perjanjian sepakat untuk mengakhiri perjanjian sebelum masa berlakunya berakhir.
- c. Salah satu pihak dalam perjanjian menghentikan perjanjian dengan mematuhi kebiasaan lokal yang berlaku.
- d. Undang-undang menetapkan batas waktu maksimal untuk berakhirnya suatu perjanjian.
- e. Putusan hakim dikeluarkan jika salah satu pihak mengajukan tuntutan untuk mengakhiri perjanjian.
- f. Perjanjian dapat berakhir jika suatu peristiwa tertentu terjadi, sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang atau perjanjian itu sendiri.

Berakhirnya perjanjian atau yang dalam KUHPerdara disebut dengan hapusnya perikatan diatur dalam pasal 1381. Perikatan-perikatan hapus karena:⁵⁰

- a. Pembayaran. Menurut R. Setiawan, yang dimaksud dengan “pembayaran” adalah setiap pelunasan perikatan. Pada umumnya dengan dilakukannya pembayaran, perikatan menjadi hapus, tetapi adakalanya perikatannya tetap ada.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Cara ini biasanya dilakukan jika kreditur menolak

⁵⁰ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika Jakarta,

menerima pembayaran. Ini dimaksudkan untuk menolong atau melindungi debitur yang ingin membayar, tetapi kreditur tidak mau menerimanya.

- c. Pembaharuan utang. Hal ini berarti terjadi suatu perjanjian baru dengan maksud untuk menggantikan atau menghapus perjanjian lama.
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi. Merupakan cara menghapuskan hutang dengan memperhitungkan utang-piutang masing-masing pihak sehingga salah satu perikatan menjadi hapus.
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang. Merupakan tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur memenuhi pelaksanaan perjanjian.
- g. musnahnya barang yang terutang
- h. kebatalan atau pembatalan. Dikatakan suatu perjanjian batal demi hukum jika perjanjian itu tidak memenuhi syarat objektif. Sedangkan terjadinya suatu pembatalan jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, misalnya seorang anak yang belum dewasa mengadakan perjanjian jual beli dengan orang dewasa, maka perjanjian itu dapat dibatalkan oleh orang tuanya dengan alasan karena anaknya belum dewasa.
- i. berlakunya suatu syarat batal. yang dimaksud dengan syarat batal adalah suatu syarat yang jika tidak dipenuhi, maka perjanjian itu

menjadi batal atau perjanjian itu tidak pernah ada. Ini biasanya digantungkan pada suatu peristiwa yang terjadinya tidak tentu.

- j. lewatnya waktu. dalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

5. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat tiga penyebab timbulnya pembatalan perjanjian yaitu:⁵¹

- a. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian belum dewasa dan di bawah pengampuan.
- b. Bentuk perjanjian tidak mengindahkan ketentuan dalam Undang-Undang.
- c. Adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*) yaitu kekurangan dalam kehendak orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak para pihak yang akan terlibat dalam suatu perjanjian.

Cacat kehendak merujuk pada situasi di mana salah satu pihak sebenarnya tidak menginginkan isi perjanjian yang telah disepakati. Seseorang dianggap telah membuat kontrak secara tidak sengaja ketika

⁵¹ Pramono, Nindyo. "Problematika Putusan Hakim dalam perkara pembatalan perjanjian." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22.2 (2010): 224-233.

dia terpengaruh oleh informasi atau kesan yang ternyata tidak benar saat membuat kontrak. Cacat kehendak, juga dikenal sebagai "*wilsgebreken*" atau "*defect of consent*" merupakan ketidaksempurnaan dalam proses pembentukan persetujuan dalam sebuah kontrak atau perjanjian. Ini mengindikasikan bahwa meskipun sepakat telah dicapai, sepakat tersebut sebenarnya tidak didasarkan pada kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi dalam tahap pra-kontrak, sebelum kontrak sebenarnya dibentuk.⁵²

Dalam KUHPerdara, terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian berdasarkan adanya cacat kehendak, yaitu:⁵³

- 1) Kekhilafan atau kesesatan *dwaling* (vide Pasal 1322 KUHPerdara)

Dwaling adalah suatu salah satu bentuk cacat kehendak dalam perjanjian yang salah satu pihaknya mengelabui pihak lain untuk menentukan isi perjanjian atau sering yang disebut dengan kesesatan. Kekhilafan terjadi jika berkaitan dengan diri seseorang dan sifat esensiil dari barang yang merupakan objek perjanjian. Pasal 1322 KUH Perdata mengemukakan bahwa ‘kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selainya apabila

⁵² Sukananda, Satria, and Wahyu Adi Mudiparwanto. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesestatan atau Kekhilafan (*Dwaling*) di Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Justitia Jurnal Hukum* 4.1 (2020).

⁵³ Pahlefi, Rafles, Herlina Manik, ‘Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Peundang-Undangan Indonesia’, *Gorontalo Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2019, hlm. 182.

kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian” dan ayat (2) menyatakan bahwa “kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”.

2) Paksaan *dwang* (Pasal 1323-1327 KUHPerdara)

Paksaan timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup perjanjian atau memberikan kesepakatan di bawah ancaman yang bersifat melanggar hukum. Ancaman bersifat melanggar hukum ini meliputi dua hal yaitu ancaman itu sendiri sudah merupakan perbuatan melanggar hukum seperti ancaman pembunuhan, penganiayaan dan ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, tetapi ancaman itu dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya.

3) Penipuan *bedrog* (vide Pasal 1328 KUHPerdara)

Penipuan merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir artinya ada penipuan bila gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaankeadaan ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan. Untuk berhasilnya dalil penipuan disyaratkan bahwa gambaran yang keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya.

Burgerlijk Wetboek (BW) menetapkan secara limitatif empat cacat kehendak. Alasan keempat sebagai sebab pembatalan perjanjian karenanya adanya cacat kehendak adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁵⁴ Semua tindakan hukum yang dilakukan di bawah pengaruh dari kekeliruan, penipuan, pengancaman atau penyalahgunaan keadaan kiranya merupakan akibat adanya cacat dalam kehendak dari pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan sebab itu dapat dibatalkan.⁵⁵

B. Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli

Istilah “akta” dalam bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”. Akta didefinisikan sebagai tulisan yang dibuat untuk dipakai / digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁵⁶ Akta merupakan surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk sebagai pembuktian.⁵⁷ Akta dapat didefinisikan sebagai bentuk tulisan yang dibuat sebagai bukti perjanjian telah dilaksanakan, akta dapat

⁵⁴ B. Purnomo, “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Bidang Hubungan Industrial Yang Mengakibatkan Pembatalan Atas Surat Pengunduran Diri Pekerja (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1016 K/Pdt.Sus-Phi/2019)”, *Jurnal Krisna Law*, Vol. 3, No. 2, 2021, Hlm. 2.

⁵⁵ Sumriyah. "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata." *Simposium Hukum Indonesia* 1.1 (2019): 662-670.

⁵⁶ Victor Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia* Edisi Kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm 50.

⁵⁷ Intan, Lorika Cahaya. "Akibat pelanggaran oleh notaris terhadap pembuatan akta notariil." *Jurnal Cakrawala Hukum* 7.2 (2016): 206-215

dijadikan sebagai alat bukti tulisan atas suatu peristiwa hukum yang dilaksanakan dan ditandatangani oleh belah pihak yang membuatnya. Akta juga dapat didefinisikan sebagai surat tanda bukti berisi tentang perbuatan hukum yang dibuat berdasarkan peraturan yang berlaku dan disaksikan serta disahkan oleh pejabat umum yang berwenang berdasarkan undang-undang yang berlaku.⁵⁸

Sudikno Mertokusumo menyatakan akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :⁵⁹

1. Akta Otentik

Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

2. Akta dibawah tangan

⁵⁸ Wahid, Abdul, Elya Kusuma Dewi, and Sarip Sarip. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPperdata." *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 4.2 (2019): 205-219.

⁵⁹ Moechthar, Oemar. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Airlangga University Press, 2017.

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

Akta perjanjian pengikatan jual beli adalah akta kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. Akta perjanjian pengikatan jual beli bisa dibuat karena alasan tertentu, seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.⁶⁰ Peran perjanjian ini cukup penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya akta jual beli tanah dan/atau bangunan. Keputusan untuk melakukan perjanjian ini dapat membuat para pihak tidak terhalangi dalam bertransaksi, meskipun pada praktiknya belum ada peralihan hak atas tanah/bangunan yang akan diperjualbelikan.⁶¹

Akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan buku III KUH Perdata tentang perikatan sebagai perjanjian pendahuluan, sedangkan perjanjian pokok dari akta perjanjian pengikatan jual beli adalah

⁶⁰ Putri, Zora Febriena Dwithia Hidayat. "Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Dedikasi Hukum* 1.2 (2021): 135-143.

⁶¹ Cipta, Rifky Anggatiastara. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13.2 (2020): 890-905.

jual beli tanah yang tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional. Secara teori dan doktrin, akta perjanjian pengikatan jual beli tanah digolongkan pada perjanjian obligatoir sehingga unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi. Akta perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yaitu perjanjian di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan berupa jual beli.⁶²

Akta perjanjian pengikatan jual beli ada dua macam, yaitu akta pengikatan jual beli lunas dan akta pengikatan jual beli tidak lunas. Akta pengikatan jual beli lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan akta jual beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan, dan lain-lain. Dalam pasal-pasal akta pengikatan jual beli tersebut, dicantumkan kapan akta jual beli akan dilaksanakan dan persyaratannya.⁶³

⁶² Gaol, Selamat Lumban. "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* 11.1 (2021).

⁶³ Baswedan, T., and T. BASWEDAN. "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris." *Premise Law Journal* 4 (2014): 14006.

Di dalam akta pengikatan jual beli lunas, dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli sehingga penandatanganan akta jual beli tidak memerlukan kehadiran penjual.⁶⁴ Akta pengikatan jual beli lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan akta pengikatan jual beli lunas, bisa dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.⁶⁵

Akta pengikatan jual beli tidak lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal akta pengikatan jual beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta pengikatan jual beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Akta pengikatan jual beli tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan akta jual beli pada saat pelunasan.⁶⁶

⁶⁴ Karim, Shafina Karima. "Implikasi Perbuatan Notaris/PPAT Yang Tidak Memenuhi Kewajiban Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor: No. 03/B/MPPN/VII/2019)." *Indonesian Notary* 2.1 (2020): 15.

⁶⁵ Rahmaesa, Nasya Agustyna, and Winanto Wiryomartani. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9.6 (2022): 3187-3198.

⁶⁶ Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4.4 (2017): 623-634.

C. *Misbruik van omstandigheden*

1. Definisi *Misbruik van omstandigheden*

Istilah *Misbruik van omstandigheden* dalam hukum Indonesia sama saja dengan penyalahgunaan keadaan.⁶⁷ Adapun dalam bahasa Inggris dikenal dengan *undue influence*.⁶⁸ Pada penyalahgunaan keadaan masalahnya adalah mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap pihak lainnya.⁶⁹ Keunggulan itu tidak saja bersifat ekonomis, tetapi juga keunggulan kejiwaan atau keduanya, baik keunggulan ekonomis maupun keunggulan kejiwaan. Apabila dilakukan penyalahgunaan keunggulan, terjadilah penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi karena adanya *inequality of bargaining power* yang tak dapat dihindari oleh pihak yang lemah dan pihak yang lebih kuat menyalahgunakannya dengan memaksakan isi kontrak yang memberinya keuntungan yang tidak seimbang.

Di dalam KUHPerdara tidak terdapat Pasal yang mengatur, maka dari itu dapat digunakan sebagai pembatalan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan dapat diartikan sebagai suatu bentuk cacat

⁶⁷ Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan di Indonesia", *Dharmasisya*, Vol. 1, 2020, 98.

⁶⁸ Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan di Indonesia", *Dharmasisya*, Vol. 1, 2020, 98.

⁶⁹ Fani Martiawan, Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak, *Jurnal Yuridika*, Volume 30, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2015, 236.

kehendak (*wilsgebreke*). Dalam hal ini penyalahgunaan keadaan dimaknai apabila dalam suatu keadaan tertentu, seseorang seharusnya mengerti dan dapat mencegah terjadinya perjanjian bahwa karena ada pihak lain yang kondisinya tidak berpengalaman, tidak bisa berpikir panjang, atau karena keadaan darurat sehingga pihak lain tersebut tergerak hatinya untuk melakukan suatu perbuatan hukum.⁷⁰

2. Sejarah *Misbruik van omstandigheden*

Doktrin penyalahgunaan keadaan telah lama diterima di negara *common law*. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. Dalam *Lloyds Bank Ltd v Bundy* (1975) QB, hakim Lord Denning MR mencoba menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan bukan doktrin yang benarbenar berdiri sendiri. Doktrin ini sebenarnya merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang diantara para pihak. Menurut Robert Upex, doktrin penyalahgunaan ini merupakan perluasan doktrin *equity* yang disebut *equitable fraud*.

Penyalahgunaan dalam sistem *common law* merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut tetapi tidak termasuk dalam kategori paksaan

⁷⁰ Etty Mulyati, “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit”, *Pandecta*, Vol. 15, No. 2, 2020, hlm. 43.

(duress). Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat *fiduciary* dan *confidence*).⁷¹

Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan. Pihak yang memiliki kedudukan khusus itu mengambil keuntungan secara tidak pantas dari pihak yang lainnya yang lebih lemah. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan atau penipuan. Disini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar pembenarannya pada kontrak kausa hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak.⁷²

Perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan tetap mengikat para pihak dan hanya dapat dibatalkan atas tuntutan pihak yang merasa telah dirugikan dengan dasar penyalahgunaan

⁷¹ Xavier Nugraha, dkk, ‘‘Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)’’, *Galuh Justisia*, Vol/ 8, No. 1, 2020, hlm. 79.

⁷² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama))*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 227.

keadaan. Sehingga dalam hal ini, perbedaan signifikan pengelompokan ke dalam cacat kehendak adalah, pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan tidak dapat turut menikmati kesempatan untuk melepaskan diri dari perjanjian apabila di kemudian hari ternyata tidak menguntungkan dirinya.

Doktrin yang berasal dari common law ini mulai diterima di Belanda keberadaannya dalam putusan-putusan pengadilan. Dari putusan-putusan pengadilan inilah terlihat adanya evolusi pandangan pengadilan di Belanda mengenai penyalahgunaan keadaan. Dalam hal ini dapat dilihat dari perkara *Bank Central Werkgever Risico v Ujiting en Smith (Bovag Arrest II)*, HR 11 Januari 1957, NJ 1959 yang kemudian berlanjut dengan *Bovag Arrest III*, HR 26 Februari 1960, NJ 1963, 373.

Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan diantaranya sebagai berikut:

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak

lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian.

- c. Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.
- d. Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

Hal ini menjadi awal mula diterimanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian dalam hukum perjanjian di Belanda. Pembatalan atas penyalahgunaan keadaan tersebut dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian perjanjian.⁷³ Penyalahgunaan keadaan dianggap sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak bebas untuk menentukan kesepakatan para pihak.⁷⁴

3. Perkembangan *Misbruik van omstandigheden*

Sebelum ketentuan penyalahgunaan keadaan dicantumkan ke dalam (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) NBW (lihat Pasal 3:44 NBW), cukup lama dan cukup banyak permasalahan yang terkandung di dalamnya dibahas para ilmuwan, khususnya dalam hubungannya

⁷³ Hasanudin, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian”, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>, dikunjungi pada 3 Maret 2023 pukul 11:21 WIB

⁷⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 178

dengan pemutusan perkara oleh para Hakim. Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW sedikit banyak adalah dilatarbelakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan Hakim.⁷⁵ Ternyata pertimbangan-pertimbangan Hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (Pasal 1321 KUHPerdara). Salah satu pembahasan adalah menyangkut penerapan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, apakah tepat menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam sebuah (*causa*) yang tidak dibolehkan.

Nieuw Burgerlijk Wetboek (N.B.W) memberikan penambahan suatu alasan baru untuk pembatalan suatu perjanjian, yang diatur dalam Buku 3 Pasal 44 ayat 1 yakni, ancaman (*bedreiging*), penipuan (*bedrog*) dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁷⁶ Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, karena isinya sendiri mungkin tidak terlarang tetapi sesuatu yang lain, yang terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak yaitu penyalahgunaan keadaan itu yang dilarang.

⁷⁵ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai alasan (baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Jakarta, 2018, hlm. 42.

⁷⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 100.

Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. KUHPerdara belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, namun pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam yurisprudensi sebagai cacat kehendak yang keempat. Sebagaimana dinyatakan oleh Setiawan, Prof Z. Asikin Kusumah Atmadja yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara tentang syarat syahnya perjanjian.⁷⁷

Hukum perjanjian dalam perkembangannya di Negeri Belanda menerima penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*) sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian daripadanya.⁷⁸ Ada kemungkinan terjadi, bahwa suatu perjanjian tertentu pada waktu pembentukannya mengandung cacat dalam

⁷⁷ Sukananda, Satria, and Wahyu Adi Mudiparwanto. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Justitia Jurnal Hukum* 4.1 (2020).

⁷⁸ Muhammad Dimas Judianto, Muhammad Fajri Mekka Putra, "Perbandingan Konsep Misbruik Van Omstandigheden dan Undue Influence dalam Kaitannya dengan Pembentukan Klausula Baku untuk Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 6, No. 3, 2022, hlm. 10390.

kehendak, tetapi tidak dapat digolongkan dalam cacat kehendak seperti yang biasa kita kenal – katakanlah yang tradisional atau klasik – seperti dalam hal ada kesesatan, paksaan dan penipuan.⁷⁹

Untuk dapat disebut sebagai penyalahgunaan keadaan, maka salah satu pihak harus mempunyai kelebihan dari yang lain, kelebihan mana dapat berupa kelebihan psikologis, ekonomis maupun fisik. Dalam hal kelebihan ekonomis, maka yang lemah dalam keadaan tergantung sehingga untuk mendapatkan suatu prestasi tertentu yang diinginkannya, pihak tersebut harus bersedia menerima janji-janji dan klausula yang meskipun merugikan dirinya sendiri diterima secara paksa.

Ketidakseimbangan prestasi yang sangat dominan tersebut tidak semata-merta membuat perjanjian menjadi bertentangan dengan tata krama/kesusilaan (*onzedelijk*), tetapi perjanjian tersebut menjadi bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut, yakni penyalahgunaan keadaan. Yang dimaksud bukanlah mengambil keuntungan dari keadaan orang lain yang dipersalahkan, akan tetapi adanya penyalahgunaan keadaan sehingga keadaan diberikan dalam keadaan

⁷⁹ Widia, I. Ketut, and I. Nyoman Putu Budiarta. "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian." *Kertha Wicaksana* 16.1 (2022): 1-6.

yang tidak bebas. Dengan demikian masalahnya bukan tentang kausa/sebab yang terlarang, akan tetapi cacat dalam kehendak.

Di dalam penyalahgunaan keadaan, tidak terdapat ancaman sebagaimana di dalam cacat kehendak paksaan (*duress, bedrog*). Kekuatan yang digunakan disini bukanlah kekuatan dalam arti persuasian, melainkan dalam artian *force*. Ada unsur yang tidak “patut” dimana salah satu pihak menggunakan alasan dari posisinya yang lebih kuat untuk dapat mempengaruhi, mengarahkan, membujuk dan atau menyuruh pihak yang lebih lemah untuk membuat kontrak. Dengan kata lain, pembuatan kontrak diberikan tanpa adanya putusan, kehendak bebas, atau posisi yang independen, tetapi atas dasar pengaruh pihak yang lebih dominan.⁸⁰

Penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan dalam praktek peradilan di Indonesia dapat dilihat melalui 2 (dua) buah putusan kasasi yakni Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K/Sip/1982 tertanggal 28 Januari 1984 tentang Pembatalan Perikatan dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3431 K/Pdt/1985 tertanggal 04 Maret 1987 tentang Kasus Dana Pensiun yang di dalam peradilan tingkat pertama, banding, kasasi, Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dengan dasar bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, yang menurut H.P

⁸⁰ Agus Yudha Hernoko, Ghansam Anand, “The application of circumstance abuse doctrine (*Misbruik van omstandigheden*) on judicial practice in Indonesia”, *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, Volume 7 No 1, 2017, hlm. 4.

Panggabean, dasar yang digunakan hakim tersebut merupakan inti atau pokok doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden* atau *Undue Influence*) yang diadopsi dari sistem hukum *common law*.⁸¹

4. Terjadinya *Misbruik van omstandigheden*

Misbruik van omstandigheden sebagai cacat kehendak berkaitan dengan syarat subjektif dalam perjanjian. Dalam situasi ini, salah satu pihak memanfaatkan keadaan tertentu yang menyebabkan pihak lain tidak dapat secara bebas menyatakan kehendaknya.⁸² Untuk membatalkan suatu perjanjian karena *misbruik van omstandigheden*, Nieuwenhuis mengemukakan empat syarat yang harus terpenuhi:

- a. Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti darurat, ketergantungan, kelalaian, ketidakwarasan mental, atau ketidakberpengalaman

Syarat pertama dalam penyalahgunaan keadaan adalah keadaan istimewa, yang berarti salah satu pihak harus memiliki keunggulan atau kelebihan dibandingkan pihak lain, baik dalam hal ekonomi maupun dalam hal kekuasaan. Ketika salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomi, maka pihak yang lebih lemah secara

⁸¹ Dwi Fidhayanti, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah", *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Volume 9 Nomor 2, 2018. Hlm. 101.

⁸² Henry P Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Membatalkan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, Yogyakarta : Liberty, hlm. 50

ekonomi akan menjadi sangat tergantung pada pihak yang lebih kuat.⁸³ Hal ini memberikan kebebasan kepada pihak yang lebih kuat untuk menentukan isi perjanjian, sementara pihak yang lebih lemah kehilangan kemampuan untuk berpartisipasi dalam proses penentuan perjanjian. Akibatnya, pihak yang lebih lemah seringkali terpaksa menyetujui ketentuan-ketentuan perjanjian yang memberatkan mereka karena kebutuhan mereka terhadap prestasi yang akan diberikan oleh pihak yang lebih kuat. Situasi ini dapat digambarkan sebagai kondisi "ketergantungan" pihak yang lebih lemah pada pihak yang lebih kuat. Pihak yang ekonominya lemah harus bergantung pada pihak dengan ekonomi yang lebih kuat, dan ini memberi pihak yang lebih kuat posisi tawar yang lebih kuat dalam menentukan isi perjanjian. Oleh karena itu, meskipun pihak yang lebih lemah menyadari bahwa perjanjian tersebut akan merugikan mereka, mereka terpaksa menyetujui perjanjian tersebut karena ketergantungan mereka pada prestasi yang akan diberikan oleh pihak yang lebih kuat.⁸⁴

b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*)

⁸³ Fadillah, Rifqi, and F. Fatahillah. "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 Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 4.2 (2021).

⁸⁴ Martiawan, Fani. "Paksaan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dalam perkembangan hukum kontrak." *Yuridika* 240 (2015).

Syarat kedua dalam penyalahgunaan keadaan adalah adanya hal yang nyata (*kenbaarheid*). Ini berarti bahwa salah satu pihak harus mengetahui atau patut menduga bahwa pihak lain menyetujui perjanjian karena mereka terpaksa melakukannya akibat keadaan istimewa. Dengan kata lain, pihak yang lebih unggul harus menyadari bahwa pihak yang lebih lemah tidak sedang dalam keadaan bebas ketika menyetujui perjanjian yang diajukan oleh pihak yang lebih kuat. Pihak yang lebih unggul harus menyadari bahwa pihak yang lebih lemah hanya menyetujui perjanjian tersebut karena mereka sedang menghadapi situasi istimewa, seperti kesulitan finansial atau situasi darurat.⁸⁵

c. Penyalahgunaan (*misbruik*)

Untuk memenuhi syarat ketiga yaitu penyalahgunaan (*misbruik*) adalah ketika salah satu pihak melaksanakan perjanjian itu meskipun ia tahu atau seharusnya memahami bahwa ia seharusnya tidak melakukannya.⁸⁶ Dengan kata lain, pihak yang lebih lemah harus menyadari bahwa ia hanya menerima perjanjian tersebut karena terpaksa akibat keadaannya yang lebih lemah dan ketergantungannya pada pihak yang lebih kuat. Pihak yang lebih

⁸⁵ Yunus, Ahyuni. "Penyalahgunaan Keadaan dalam Bentuk Perjanjian Baku." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 21.2 (2019): 178-186.

⁸⁶ Arifin, Muhammad. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak." *Jurnal Notarius* 3.2 (2017): 61-75.

lemah seharusnya menyadari bahwa dalam keadaan normal, ia tidak akan menyetujui perjanjian tersebut.

d. Hubungan sebab-akibat (*causal verbaand*)

Syarat hubungan sebab akibat (*causal verbaand*) baru dapat dianggap terpenuhi ketika terdapat hubungan sebab-akibat antara penyalahgunaan keadaan yang terjadi dan persetujuan yang diberikan. Ini berarti bahwa persetujuan yang diberikan oleh pihak yang lebih lemah untuk menjalankan perjanjian tersebut adalah akibat dari penyalahgunaan keadaan, sehingga ia tidak memiliki alternatif lain selain untuk menjalankan perjanjian tersebut.⁸⁷

Secara hukum suatu perjanjian terjadi ketika penawaran diterima oleh pihak lain. Penawaran dan penerimaan perlu mencerminkan kehendak yang sebenarnya dari pihak-pihak yang terlibat. Jika pernyataan kehendak tidak mencerminkan kehendak sebenarnya, itu dapat mengakibatkan cacat kehendak, yang meliputi kekhilafan, penipuan, dan paksaan, sesuai dengan Pasal 1321 KUH Perdata. Namun, seringkali dalam praktik terjadi situasi di mana perjanjian tampaknya tidak mencerminkan salah satu cacat kehendak tetapi tetap ada kecacatan dalam perjanjian. Contohnya, suatu pihak mungkin menutup perjanjian karena dipengaruhi oleh keadaan tertentu yang

⁸⁷ Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan." *Jurnal Yuridis* 8.2 (2021): 298-311.

mencegahnya untuk menolak perjanjian, meskipun dalam situasi normal dia mungkin tidak akan menyetujuinya.⁸⁸

Penyalahgunaan keadaan terjadi pada saat situasi satu pihak mengetahui atau seharusnya memahami bahwa pihak lain karena situasi tertentu seperti keadaan darurat, kecanduan, berfikiran pendek, ketergantungan, penyakit atau kurangnya pengalaman perbuatan hukum untuk menuntut ketika mereka mengetahui atau seharusnya mencegahnya. Penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dapat terjadi dengan persyaratan dasar:⁸⁹

- a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
- b. pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian atau kontrak.

Sementara itu, terhadap penyalahgunaan karena keunggulan kejiwaan dapat terjadi apabila:⁹⁰

- a. salah satu pihak menyalahgunakan keuntungan relatif, yaitu terdapat hubungan kepercayaan istimewa, seperti antara orang tua-anak, suami-isteri, dokterpasien;

⁸⁸ Nurhayati, Bernadeta Resti. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Komunikasi Hukum* 5.1 (2019).

⁸⁹ Utiyafina Mardhati Hazhin, Heru Saputra Lumban Gaol, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Asuransi melalui Telemarketing", *Jurnal Kertha Patrika*, Volume 41 No 2, 2019, hlm. 39.

⁹⁰ Arifin, Muhammad. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak." *Jurnal Notarius* 3.2 (2017): 61-75.

- b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, yang dapat disebabkan oleh gangguan jiwa, usia lanjut, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, dan kondisi badan yang tidak baik. Dengan kondisi kejiwaan yang demikian, pihak yang dirugikan ada dalam keadaan yang sangat mudah dipengaruhi.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Syarat dan Ketentuan *Misbruik van omstandigheden* dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli

Perjanjian menjadi suatu hal yang tidak asing lagi di kehidupan masyarakat. Dalam kegiatan yang dilakukan masyarakat banyak dijumpai penggunaan perjanjian. Salah satu contohnya yaitu akta perjanjian pengikatan untuk jual beli. Akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan akta kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.

Akta perjanjian pengikatan jual beli bisa dibuat karena alasan tertentu, seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.⁹¹ Peran perjanjian ini cukup penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya akta jual beli tanah dan/atau bangunan. Keputusan untuk melakukan perjanjian ini dapat membuat para pihak tidak terhalangi dalam bertransaksi, meskipun pada praktiknya belum ada peralihan hak atas tanah/bangunan yang akan diperjualbelikan.⁹²

Akta perjanjian pengikatan untuk jual beli wajib memperhatikan asas-asas perjanjian dan syarat sah perjanjian. Hal ini dikarenakan akta perjanjian

⁹¹ Putri, Zora Febriena Dwithia Hidayat. "Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Dedikasi Hukum* 1.2 (2021): 135-143.

⁹² Cipta, Rifky Anggatiastara. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13.2 (2020): 890-905.

pengikatan untuk jual beli termasuk dalam perjanjian *obligatoir* sehingga sehingga unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi.⁹³ Adanya akta perjanjian pengikatan untuk jual beli yang dibuat oleh para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Artinya dalam hal pembuatan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat akta perjanjian, bebas untuk mengatur isi akta perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku yang bersifat memaksa.⁹⁴ Adapun berkaitan dengan syarat-syaratnya, akta perjanjian pengikatan jual beli juga harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdota.⁹⁵

Permasalahannya tidak semua akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dibuat dengan memperhatikan asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian. Adanya akta perjanjian pengikatan untuk jual beli pada beberapa kasus terjadi karena para pihak berada dalam posisi yang timpang sehingga terjadi *misbruik van omstandigheden*. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada beberapa putusan diantaranya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1979 K/Pdt/2010, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2131 K/Pdt/2011, Putusan

⁹³ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik*, Cet. 1, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm 115.

⁹⁴ Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." (2009).

⁹⁵ Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017): 8.

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 88/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Utr, Putusan Mahkamah Agung Nomor 130K/Pdt.2017, dan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

Misbruik van omstandigheden atau penyalahgunaan keadaan merupakan suatu hal yang dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian layaknya pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli. *Misbruik van omstandigheden* ini belum diatur pada KUHPerdara namun sudah diterapkan pada praktik peradilan. Prof Z. Asikin Kusumah Atmadja menyatakan bahwa *misbruik van omstandigheden* adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara tentang syarat syahnya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan ini merupakan penyirnpangan terhadap asas kebebasan berkontrak karena mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk mengadakan persetujuan.⁹⁶

Misbruik van omstandigheden terjadi karena adanya *inequality of bargaining power* yang tak dapat dihindari oleh pihak yang lemah dan pihak yang lebih kuat menyalahgunakannya dengan memaksakan isi kontrak yang memberinya keuntungan yang tidak seimbang.⁹⁷ *Misbruik van*

⁹⁶ Mulyati, Ety. "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstagdigheden*) dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit." *Pandecta Research Law Journal* 15.2 (2020): 178-187.

⁹⁷ Ety Mulyati, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit", *Pandecta*, Vol. 15, No. 2, 2020, hlm. 43.

omstandigheden menurut Van Dunne dibedakan menjadi dua yaitu *misbruik van omstandigheden* akibat keunggulan ekonomis dan *misbruik van omstandigheden* akibat keunggulan psikologis.

Faktor terpenting yang menyebabkan terjadinya keunggulan ekonomi adalah ketidaksetaraan dalam kekuatan negosiasi yang tidak dapat dihindari oleh pihak yang berada dalam posisi lemah, sementara pihak yang memiliki kekuatan ekonomi lebih kuat berupaya untuk mengeksploitasi situasi ini. Dengan demikian, mereka dapat memaksa kondisi tertentu dalam perjanjian yang memberikan keuntungan yang tidak seimbang.⁹⁸ Terdapat dua elemen utama yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keunggulan ekonomi diantaranya sebagai berikut salah satu pihak harus memiliki keunggulan ekonomis yang signifikan atas pihak lain dan pihak lain terpaksa melakukan perjanjian.

Tanda-tanda penyalahgunaan ekonomi dalam suatu perjanjian biasanya akan tercermin dalam isi dan klausul-klausul perjanjian tersebut. Menurut Setiawan, beberapa indikator penyalahgunaan keunggulan ekonomi termasuk:⁹⁹

⁹⁸ Dewi, Ratna Kurnia. "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Onstandigheden) Ekonomi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli." *Prosiding Seminar Nasional*. Vol. 3. No. 1. 2021.

⁹⁹ Jayanti, Dian Dwi, and Pupung Faisal. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Apabila Terdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*)." *Journal of Syntax Literate* 7.9 (2022).

1. Terdapat syarat-syarat perjanjian yang sebenarnya tidak masuk akal, tidak patut, atau bertentangan dengan prinsip kemanusiaan (*onredelijke contractvoorwaarden*) atau (*unfair contract terms*).
2. Pihak debitur merasa tertekan atau terdesak.
3. Terdapat situasi di mana bagi debitur tidak ada pilihan lain selain melakukan perjanjian dengan syarat-syarat yang memberatkan.
4. Nilai hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang jika dibandingkan dengan kontribusi yang diberikan oleh masing-masing pihak.

Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan ketergantungan relatif antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Syarat-syarat yang harus terpenuhi untuk menentukan adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan adalah sebagai berikut:¹⁰⁰

1. Salah satu pihak harus memanfaatkan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan khusus antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien, advokat dan klien, atau hubungan serupa.
2. Salah satu pihak harus memanfaatkan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti gangguan jiwa, ketidakberpengalaman, kecerobohan, kurang pengetahuan, kondisi fisik yang tidak baik, atau masalah kesehatan lainnya.

¹⁰⁰ Dewi, Ratna Kurnia. "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Onstandigheden) Ekonomi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli." *Prosiding Seminar Nasional*. Vol. 3. No. 1. 2021.

Penelitian yang dilakukan oleh Matius Hanungka menyatakan beberapa indikator atau batasan *misbruik van omstandigheden* sebagai berikut:¹⁰¹

1. Waktu terjadinya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* waktu pra kontrak
2. Adanya kausalitas antara perbuatan dan kerugian
3. Adanya ketidakseimbangan secara ekonomi dan psikis.

Penelitian Dini Afifah Rahmayanti juga turut menyatakan indikator-indikator yang menunjukkan kemungkinan *misbruik van omstandigheden* adalah sebagai berikut:¹⁰²

1. Terdapat ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang sebenarnya tidak wajar, tidak etis, atau melanggar prinsip kemanusiaan (klausul perjanjian yang tidak adil).
2. Terdapat bukti atau tanda bahwa pihak yang berutang berada dalam situasi tekanan atau paksaan.
3. Dalam situasi di mana pihak yang berutang tidak memiliki pilihan lain selain menyetujui perjanjian dengan syarat yang memberatkannya.

¹⁰¹ Jinawi, Matius Hanungka. *Pembuktian Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian*. Diss. Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, 2020.

¹⁰² Rahmayani, Dini Afifah. "Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 PK/PDT/2014)."

4. Terdapat ketidakseimbangan yang signifikan antara nilai prestasi yang diberikan dalam perjanjian dan nilai prestasi yang diterima oleh para pihak.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa *misbruik van omstandigheden* belum diatur pada KUHPerdara, namun dalam prakteknya sudah digunakan oleh hakim di pengadilan. Secara konsep *misbruik van omstandigheden* terjadi karena penyalahgunaan keunggulan ekonomis ataupun penyalahgunaan keunggulan kejiwaan atau psikologis.¹⁰³ Artinya, akta pengikatan untuk jual beli dapat dibatalkan atas dasar *misbruik van omstandigheden* apabila terdapat keunggulan ekonomis maupun keunggulan psikologis salah satu pihak yang menjadikan pihak lain mendapatkan keuntungan yang tidak seimbang.

Syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dapat diamati melalui pertimbangan hakim pada beberapa putusan diantaranya sebagai berikut:

1. Bahwa penanda tangan perjanjian dalam suatu akta perjanjian oleh penggugat/pemohon kasasi ketika ia berada dalam tahanan adalah terjadi karena ada penyalahgunaan keadaan atau kesempatan, sehingga penggugat/pemohon kasasi sebagai salah satu pihak dalam perjanjian-perjanjian yang telah disepakati tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya, berarti akibat hukum yang dibuat sebagaimana tersebut dalam perjanjian yang tercantum dalam akta perjanjian tersebut beserta perjanjian-perjanjian lainnya yang terbit atau

¹⁰³ Arifin, Muhammad. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak." *Jurnal Notarius* 3.2 (2017): 61-75.

dibuat berdasarkan kedua perjanjian tersebut harus dibatalkan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001).¹⁰⁴

Pada putusan ini penyalahgunaan keadaan terjadi karena terdapat keunggulan psikologis salah satu pihak yang dibuktikan dengan salah satu pihak berada dalam tahanan sehingga tidak dapat melakukan kehendak bebas.

2. Ketika menutup perjanjian Penggugat berada dalam posisi tertekan, tidak merdeka, disebabkan adanya ancaman dari tergugat yang akan memperkarakan Penggugat dan atau keluarganya, maka hal itu merupakan suatu penyalahgunaan keadaan atau kesempatan. (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1979 K/Pdt/2010 tanggal 23 November 2010 Jo. putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 27/Pdt.G/2008/PN.Mgl).¹⁰⁵

Pada perkara ini dinyatakan terjadi penyalahgunaan keadaan sebab penggugat berada dalam posisi tertekan. Artinya dalam kasus ini terdapat penyalahgunaan keadaan akibat keunggulan psikologis salah satu pihak sehingga menekan pihak penggugat.

3. Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang tidak seimbang secara ekonomi, sehingga kebebasan untuk menentukan sikap adalah cacat hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2131 K/Pdt/2011).¹⁰⁶

¹⁰⁴ Jayaputri, Citasari. "Tindakan notaris dalam penandatanganan Akta Penjaminan Utang oleh pihak yang bearada dalam tahanan sebagai perbuatan melawan hukum (analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641. K/Pdt/2001)." (2006).

¹⁰⁵ Gaol, Selamat Lumban. "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* 11.1 (2021).

¹⁰⁶ Sihaloho, Indra Agus Swardani. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/Pdt. G/2019/PN. Pms)." *Recital Review* 4.1 (2022): 1-24. Fatikha, Indira Putrisari. "Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli "Pura-Pura" Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019." *Indonesian Notary* 3.3 (2021): 6.

Pada perkara ini penyalahgunaan keadaan terjadi akibat salah satu pihak memiliki keunggulan secara ekonomi. Hal inilah yang kemudian menjadikan perjanjian tidak seimbang dan terjadi penyalahgunaan keadaan.

4. Kata sepakat yang tidak bebas : dalam hal ini I Rantuk selaku Pihak Penjual dalam pembuatan PPJB Nomor 36 tanggal 9 November 1984 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 9 November 1984 I dalam keadaan yang sedang sakit-sakitan yang sudah berumur dan dalam perawatan pihak Pembeli, dan kemudian Pembeli mengalihkannya dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual sehingga alm I Rantuh adalah tidak independen, tidak adanya suatu kebebasan untuk bertindak, dibawah penyalahgunaan keadaan (dikuatkan dengan bukti dari Tergugat) (Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017).¹⁰⁷

Dalam hal ini terjadi penyalahgunaan keadaan dikarenakan salah satu pihak memiliki keunggulan psikologis. Pihak pembeli yang merawat penjual dan penjual berada dalam posisi sakit-sakitan jelas bahwa pihak pembeli berada dalam keadaan psikologis yang lebih unggul jika dibandingkan penjual. Hal inilah yang kemudian menimbulkan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian yang dilakukan.

5. Bahwa, jelas kedudukan Para Penggugat, Tergugat I yang secara ekonomi adalah lemah karena membutuhkan pinjaman dari Tergugat II, sehingga mengikuti persyaratan yang ditentukan oleh Tergugat II sehingga penerbitan akta Telah dibuat berdasarkan kepada penyalahgunaan keadaan, *misbruik van omstandigheden* oleh Tergugat II dan juga atas peran Tergugat I, sehingga terdapat cacat kehendak (*wilsgrebreken*) pada diri para penggugat yang secara ekonomi lemah dibanding Tergugat II, sehingga akta - akta dimaksud adalah batal dan

¹⁰⁷ Utami, P. M. S. P., and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/PDT/2017)." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7.3 (2019): 1-15.

tidak mempunyai kekuatan mengikat demikian juga dengan perbuatan hukum dan surat yang terbit mengikutinya. (Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr).

Pada kasus ini dapat diketahui bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi dikarenakan pihak tergugat II memiliki keunggulan secara ekonomis.

Pihak penggugat yang terlibat utang piutang kepada tergugat II tidak memiliki daya dikarenakan secara ekonomis lebih unggul

Misbruik van omstandigheden sebagai dasar pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli dapat terjadi karena penyalahgunaan keunggulan ekonomi maupun penyalahgunaan psikologis. Adapun syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli menurut analisa penulis ialah sebagai berikut:

1. Kata sepakat yang tidak bebas

Dalam hal ini akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dibuat bukan atas dasar kedua belah pihak sebagaimana asas kebebasan berkontrak. Kesepakatan yang dituangkan melalui akta perjanjian pengikatan untuk jual beli terjadi karena suatu hal yang menjadikan salah satu pihak tidak memiliki opsi lain selain mengikuti kesepakatan tersebut.

2. Kedudukan salah satu pihak lebih rendah sehingga disalahgunakan

Dalam hal ini para pihak yang terlibat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli memiliki kedudukan yang timpang baik dari segi ekonomis maupun psikologis. Ketimpangan kedudukan inilah yang kemudian menjadikan pihak lain tertekan sehingga akta perjanjian pengikatan jual

beli terjadi dengan menyalahgunakan kedudukan pihak yang lebih unggul.

3. Nilai yang tidak seimbang

Nilai yang tidak seimbang ini menjadi poin penting *misbruik van omstandigheden*. Keunggulan salah satu pihak yang kemudian menekan pihak lain menjadikan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat hanya menguntungkan pihak yang memiliki posisi unggul. Hal inilah yang kemudian menjadikan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat merugikan pihak yang lemah karena nilai yang ada tidak seimbang.

Berdasarkan pemaparan yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa *misbruik van omstandigheden* pada akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dapat terjadi karena penyalahgunaan keunggulan baik keunggulan ekonomis maupun keunggulan psikologis. Keunggulan salah satu pihak inilah yang kemudian menjadikan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dibuat dengan tidak memperhatikan asas kebebasan berkontrak dan menekan pihak yang lemah. Adapun syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli yaitu terdapat kata sepakat yang tidak bebas, kedudukan salah satu pihak lebih rendah sehingga disalahgunakan, dan nilai yang tidak seimbang.

B. Analisis Yuridis Dasar Pertimbangan Hakim pada Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Akibat *Misbruik van omstandigheden*

Perkara ini bermula dari sebuah transaksi peminjaman uang dengan jaminan sertifikat tanah, yang semula disepakati sebagai perjanjian gadai. Dalam kasus ini, GA dan GH sebagai Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan melawan MM, HH, NS, dan DZ, yang masing-masing menjadi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Mataram juga menjadi Turut Tergugat.¹⁰⁸

Pada tahun sekitar 2018 penggugat I dan penggugat II yang merupakan pasangan suami istri awalnya mengenal tergugat I. Kronologi awalnya yaitu tergugat I mendatangi rumah penggugat guna meminjam satu buah Sertipikat Hak Milik No. 718/Pagutan Timur yang tercatat atas nama Penggugat II untuk di gadaikan. Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nomor 718 atas nama GH digunakan sebagai jaminan pinjaman untuk membiayai proyek rumah sakit yang dikerjakan oleh tergugat I.¹⁰⁹

Penggugat I dan penggugat II setuju untuk menggadaikan sertifikat tanah tersebut. Tergugat I kemudian menghubungkan para Penggugat dengan tergugat II yang bertindak sebagai pemberi pinjaman. Mereka sepakat untuk menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan pinjaman sebesar

¹⁰⁸ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 1.

¹⁰⁹ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 2.

Rp350.000.000,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Kemudian, para penggugat menandatangani akta Utang Piutang yang dibuat oleh Notaris DZ di rumah mereka. Tergugat I berjanji untuk mengembalikan dana tersebut dalam waktu 6 bulan setelah proses peminjaman.¹¹⁰

Tergugat I memberitahukan kepada para Penggugat akan adanya proses penandatanganan surat-surat terkait kesepakatan gadai yang dilakukan antara tergugat I dan tergugat II. Hal tersebut dikarenakan Sertipikat sebagai obyek gadai atas nama Penggugat II sehingga para Penggugat pun menyetujui hal tersebut. Kemudian terjadi Penandatanganan surat-surat/ akta Notarill yang dikeluarkan oleh tergugat IV selaku Notaris/PPAT. Surat-surat/Akta tersebut dibawakan untuk ditandatangani oleh para Penggugat di rumahnya tanpa dibacakan oleh pihak tergugat IV dan tanpa Para Penggugat baca terlebih dahulu karena Penggugat sudah sangat yakin dan percaya apa yang ditandatanganinya adalah surat-surat menyangkut kesepakatan gadai sebagaimana yang diinformasikan sebelumnya oleh tergugat I.

Setelah 6 bulan berlalu, tergugat II mendatangi penggugat II dan menginformasikan bahwa tergugat I belum melunasi pinjaman tersebut. Selain itu, total pinjaman yang harus dilunasi oleh tergugat I telah meningkat menjadi Rp588.000.000,00 (Lima Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah). Tergugat II juga mengungkapkan bahwa akta perjanjian yang

¹¹⁰ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 3.

ditandatangani oleh para Penggugat sebelumnya bukanlah perjanjian gadai sertifikat melainkan akta Perjanjian Perikatan untuk Jual Beli (PPJB) dan akta Kuasa Menjual.¹¹¹

Akta PPJB No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No 2 tanggal 26 Februari 2018 tersebut kemudian oleh tergugat II dijadikan dasar untuk membuat Akta Jual Beli No 9 Tanggal 19 Juni 2019 di hadapan Notaris DZ dalam kapasitasnya sebagai PPAT yang kemudian ditindaklanjuti dengan proses balik nama sehingga SHM Nomor 718/ Pagutan Timur yang tadinya milik penggugat II beralih nama menjadi milik tergugat II. Para penggugat yang merasa mengalami kerugian kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram. Dalam gugatan tersebut para Penggugat meminta Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan salah satunya adalah menyatakan bahwa semua surat-surat dan dokumen yang dihasilkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat Tergugat IV, Akta Kuasa Menjual No 2 Tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat Tergugat IV, Akta Jual Beli No 9 tanggal 19 Juni 2019 yang dibuat Tergugat IV, dan Menyatakan batal / tidak dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat proses balik nama Sertipikat Nomor 718/Pagutan

¹¹¹ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 5.

Timur yang semula atas nama Penggugat II kemudian berubah ke atas nama Tergugat II.¹¹²

Amar putusan ini diantaranya sebagai berikut:¹¹³

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I GUSTI BAGUS NGURAH HARRY sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan HANDY HERMANTO sebagai pihak Kedua (Pembeli), yang dibuat Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)
4. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I GUSTI BAGUS NGURAH HARRY sebagai Pemberi Kuasa dengan HANDY HERMANTO Sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
5. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 9/2019 tanggal 19 Juni 2019 antara HANDY HERMANTO yang bertindak berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 Tanggal 26 Februari 2018 bertindak untuk dan atas nama Drs. I GUSTI BAGUS NGURAH HARRY sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan HANDY HERMANTO sebagai pihak Kedua (Pembeli), yang dibuat Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
6. Menyatakan objek sengketa yang dikenal dengan identitas Sertipikat No.718/Pagesangan Timur adalah sah milik Para Penggugat;
7. Menyatakan Sertipikat No.718/Pagesangan Timur atas nama Tergugat II, tidak berdaya laku menurut hukum;
8. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III, atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat selaku Pemilik yang sah tanpa syarat, dalam Keadaan kosong dan baik, bilamana perlu dengan bantuan Polisi;
9. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan

¹¹² Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 11.

¹¹³ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 35.

10. Menolak gugatan selebihnya

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat diketahui bahwa gugatan yang diajukan oleh para penggugat ialah perbuatan melawan hukum. Namun majelis hakim pada amar putusannya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat ialah *misbruik van omstandigheden*. Adapun dasar pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa para tergugat melakukan perbuatan *misbruik van omstandigheden* diantaranya sebagai berikut:

1. Bahwa, perkembangan ilmu hukum dan yurisprudensi menunjukkan adanya kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menyebabkan batalnya perjanjian (*voidable/vernietigbaar*). Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim untuk penyelesaian kasus ini demi memenuhi rasa keadilan, maka perlu dipertimbangan terlebih dahulu :
“Apakah dalam pembuatan akta - akta :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I GUSTI BAGUS NGURAH HARRY sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan HANDY HERMANTO sebagai pihak Kedua (Pembeli), yang dibuat di kantor Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV)
 - b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 Tanggal 26 Februari 2018 antara Drs. I GUSTI BAGUS NGURAH HARRY sebagai Pemberi Kuasa dengan HANDY HERMANTO Sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat di Kantor Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV);
 - c. Akta Jual Beli Nomor 9/2019 tanggal 19 Juni 2019 antara HANDY HERMANTO yang bertindak berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 2 Tanggal 26 Februari 2018 bertindak untuk dan atas nama Drs. I GUSTI BAGUS NGURAH HARRY sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan HANDY HERMANTO sebagai pihak Kedua (Pembeli), yang dibuat di kantor Notaris Dwi Zaljunia, SH, M.Kn., (Tergugat IV)antara Tergugat II dan Para Penggugat tidak atas dasar kehendak bebas para pihak atau terdapat “*misbruik van omstandigheden*”.¹¹⁴
2. Menimbang bahwa dalam kasus ini:

¹¹⁴ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 30.

- a. Bahwa Tergugat I membutuhkan uang untuk kepentingan proyek pembangunan rumah sakit menghubungi Para Penggugat untuk meminjam uang;
- b. Bahwa Para Penggugat karena hubungan baik dengan Tergugat I meminjamkan sertifikat;
- c. Bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II dengan jaminan sertifikat, namun Tergugat II mensyaratkan harus yang namanya tertera pada sertifikat yang bertandatangan pada perjanjian;
- d. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II meyakinkan Para Penggugat penandatanganan akta perikatan jual beli hanya formalitas, Para Penggugat dapat menebus kembali;
- e. Bahwa Penebusan dijadwalkan tanggal 27 Agustus 2018 dengan harga tebus Rp. 588.000.000,-(lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah)
- f. Bahwa, Para Penggugat tidak mampu menebus pada tanggal dimaksud, Tergugat I minta tolong saksi Ir Noor Rahmat untuk mencarikan gadai yang bunganya lebih ringan, saksi menyarankan agar dijual saja harga jual cepat saat itu sekitar Rp.800 s/d 900 juta;
- g. Bahwa, Tergugat I gagal menemukan penerima gadai yang baru, dan sulit dihubungi, Tergugat II mengingatkan Para Penggugat untuk menebus, serta memperpanjang waktu penebusan menjadi tanggal 31 Mei 2019, harga tebus naik menjadi Rp. 875.000.000,-(delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) jika tidak, akan dibalik nama oleh Tergugat II;
- h. Bahwa Tergugat II , melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa , berdasar T.II-3. Akta Jual Beli Nomor 9/2019 tanggal 19 Juni 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV, dan dengan T.II-2 Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 02 tertanggal 26 Februari 2018 yang dibuat oleh Tergugat IV, Tergugat II bertindak selaku penjual kepada dirinya sendiri selaku pembeli, dan selanjutnya membalik nama SHM objek sengketa;
- i. Bahwa, Para Penggugat menemui Tergugat II didampingi saksi I Wayan Sumadhi Wita, diingatkan bahwa itu gadai kenapa dibalik nama, Tergugat II berpedoman pada akta notaris sehingga berpendapat transaksi sudah sah, Tergugat II bersedia menambah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun ditolak Penggugat karena masih sangat jauh dari harga pasar sekitar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).¹¹⁵

¹¹⁵ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 31.

3. Bahwa, format perikatan jual beli, dan surat kuasa menjual adalah formalitas, yang dipersyaratkan oleh Tergugat II, untuk pencairan pinjaman uang Rp. 350.000.000,- kepada Tergugat I;¹¹⁶
4. Bahwa, jelas kedudukan Para Penggugat, Tergugat I yang secara ekonomi adalah lemah karena membutuhkan pinjaman dari Tergugat II, sehingga mengikuti persyaratan yang ditentukan oleh Tergugat II;¹¹⁷
5. Menimbang, bahwa dengan terbuktinya perbuatan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat II adalah gadai, maka penerbitan akta telah dibuat berdasarkan kepada penyalahgunaan keadaan, *misbruik van omstandigheden* oleh Tergugat II dan juga atas peran Tergugat I, sehingga terdapat cacat kehendak (*wilsgrebreken*) pada diri Para Penggugat yang secara ekonomi lemah dibanding Tergugat II, sehingga akta - akta dimaksud adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat demikian juga dengan perbuatan hukum dan surat yang terbit mengikutinya;¹¹⁸
6. Bahwa, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019, tanggal 16 Desember 2019 dalam perkara kasasi antara H. Abdurrahim lawan MUHAMMAD D AMINULLAH dkk, Majelis Hakim Agung yang terdiri dari Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H, telah membatalkan Akta jual beli atas tanah dengan alasan penyalahgunaan keadaan(*misbruik van omstandigheden*);¹¹⁹
7. Menimbang, untuk petitum 3 menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dikabulkan karena secara spesifik perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menurut hukum adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga Majelis Hakim berdasarkan ex aquo et bono, menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);¹²⁰
8. Menimbang, bahwa dalam Petitum 5 dimintakan oleh Para Penggugat agar perbuatan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II adalah gadai menurut Majelis Hakim tidak ada urgensinya lagi bagi Para Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah gadai, karena dengan dinyatakannya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan

¹¹⁶ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 31.

¹¹⁷ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 31.

¹¹⁸ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 31.

¹¹⁹ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtrm hlm. 33.

¹²⁰ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 33.

Tergugat II telah berakhir dengan dikabulkannya petitum 8 dan petitum 10;¹²¹

Pertimbangan majelis hakim dalam menerapkan *misbruik van omstandigheden* pada putusan ini dikarenakan beberapa hal. Pertama, kedudukan penggugat dan tergugat I secara ekonomi lebih lemah jika dibandingkan kedudukan tergugat lainnya. Lemahnya kedudukan ekonomi penggugat dan tergugat I karena utang piutang inilah yang kemudian menjadikan para penggugat dan tergugat I mengikuti persyaratan yang diberikan tergugat II.

Keunggulan ekonomis yang kemudian menyudutkan pihak penggugat ini jelas tidak selaras dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara dan asas konsensualisme sebagaimana Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Suatu perjanjian seharusnya diadakan oleh kedua belah pihak dengan kehendak bebas berdasarkan asas kebebasan berkontrak.¹²² Selain itu perjanjian yang dibuat seharusnya terjadi karena kesepakatan kedua belah pihak secara sukarela.¹²³ Dalam hal ini perjanjian yang terjadi antara para penggugat dengan tergugat terjadi karena kehendak tergugat II. Para penggugat juga tidak dilibatkan dalam menentukan isi dari perjanjian tersebut. Hal inilah yang kemudian memicu terjadinya perjanjian yang semula

¹²¹ Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr, hlm. 34.

¹²² Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." (2009).

¹²³ Umar, Dhira Utara. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8.1 (2020).

diinfokan perjanjian gadai ternyata perjanjian lain yaitu akta perjanjian untuk pengikatan jual beli dan beberapa akta-akta lainnya.

Majelis hakim dalam perkara ini tidak menerapkan perbuatan melawan hukum sebagaimana permohonan penggugat melainkan menerapkan *misbruik van omstandigheden*. Hal yang ditekankan majelis hakim dalam pertimbangannya yaitu lemahnya keadaan ekonomi para penggugat yang kemudian menjadikan tergugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan. Perbuatan *misbruik van ostandigheden* yang dilakukan para tergugat disebabkan para penggugat yang membutuhkan pinjaman dari tergugat II diharuskan melakukan tanda tangan perjanjian yang ternyata bukan perjanjian gadai melainkan penandatanganan surat kuasa menjual, akta pengikatan jual beli, dan akta jual beli. Secara eksplisit dan jelas majelis hakim menyatakan kasus ini terjadi *misbruik van omstandigheden* sebab kedudukan penggugat jauh lebih lemah jika dibandingkan kedudukan para tergugat yang kemudian mengharuskan para penggugat mengikuti kemauan pihak tergugat. Hal ini sesuai dengan persyaratan dasar penyalahgunaan keunggulan ekonomis sebab Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.¹²⁴

Menurut analisa penulis selain terdapat penyalahgunaan dari keunggulan ekonomis, dalam kasus ini juga terjadi penyalahgunaan dari keunggulan psikologis. Hal ini dapat diamati dari pihak penggugat yang tidak

¹²⁴ Utiyafina Mardhati Hazhin, Heru Saputra Lumban Gaol, “Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Asuransi melalui Telemarketing”, *Jurnal Kertha Patrika*, Volume 41 No 2, 2019, hlm. 39.

berpengalaman dan tidak mengerti akan akta yang ditandatanganinya sehingga menjadikan tergugat II, tergugat III, dan tergugat IV memanfaatkan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak penggugat. Terlebih lagi tergugat II mengetahui dan berpengalaman menyelesaikan suatu perkara ditambah dengan dukungan oleh tergugat IV. Merujuk pada pendapat Nieuwenhuis, salah satu syarat *misbruik van omstandigheden* ialah keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti darurat, ketergantungan, kelalaian, ketidakwarasan mental, atau ketidakberpengalaman.¹²⁵ Oleh sebab itu pertimbangan majelis hakim yang menyatakan para tergugat melakukan *misbruik van omstandighden* dan bukan perbuatan melawan hukum menurut analisa penulis sudah tepat dikarenakan pada kasus ini terdapat keunggulan dari pihak tergugat baik dari segi ekonomis maupun psikologis dan penggugat berada dalam posisi ketidakberpengalaman.

Pembatalan akta pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden* pada Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr dapat dianalisa sebagai berikut:

1. Kata sepakat yang tidak bebas

Dalam hal ini pihak penggugat diinformasikan untuk menandatangani perjanjian gadai. Namun setelah ditandantangani dan berselang waktu,

¹²⁵ Fadillah, Rifqi, and F. Fatahillah. "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 Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 4.2 (2021).

pihak penggugat abru mengetahui bahwa perjanjian yang ditandatangani bukan perjanjian gadai melainkan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli dan beberapa akta lainnya. Hal ini jelas bahwasannya pada akta perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani tersebut tidak terdapat kata sepakat sehingga bertentangan dengan salah satu syarat sah perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Ketika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian yang ada dapat dibatalkan melalui pengadilan.¹²⁶

2. Kedudukan salah satu pihak lebih rendah sehingga disalahgunakan

Dalam hal ini pihak penggugat yang terlibat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli memiliki kedudukan yang sangat timpang baik dari segi ekonomis maupun psikologis jika dibandingkan dengan tergugat II, tergugat III, dan tergugat IV. Ketimpangan kedudukan dikarenakan terikat utang piutang inilah yang kemudian menjadikan para penggugat mengikuti kemauan tergugat II untuk menandatangani perjanjian yang dinformasikan gadai dan ternyata akta perjanjian pengikatan untuk jual beli. Perbuatan para tergugat dalam mengecoh penggugat dan memanfaatkan kedudukan penggugat yang lebih rendah untuk menentukan perjanjian ini jelas bertentangan dengan sebab yang halal sebagaimana salah satu syarat sah perjanjian. Sebab atau causa adalah isi dan tujuan perjanjian sehingga

¹²⁶ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet. Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm 4

tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdota).¹²⁷ Namun pada faktanya perbuatan yang dilakukan tergugat ialah menentukan isi perjanjian secara sepihak dan bertentangan dengan undang-undang. Hal inilah yang kemudian menjadikan

3. Nilai yang tidak seimbang

Nilai yang tidak seimbang ini tercermin dari akta perjanjian pengikatan untuk jual beli yang ditandatangani para penggugat. Ketidaktahuan penggugat dan lemahnya kedudukan penggugat menjadikan pihak tergugat memanfaatkan keadaan tersebut untuk mengelabui penggugat. Dalam hal ini nilai yang diperoleh tergugat yaitu sertifikat tanah atas nama penggugat II yang jelas tidak sesuai dengan nilai yang diperoleh pihak penggugat.

Berdasarkan pemaparan yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa pertimbangan majelis hakim yang menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan *misbruik van omstandigheden* pada putusan ini sudah tepat. Hal ini dikarenakan terjadi keunggulan ekonomis dan psikologis antara penggugat dan tergugat yang kemudian menjadikan para penggugat mengikuti persyaratan yang telah ditentukan oleh penggugat. Perbuatan tergugat dalam perkara ini juga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdota dan asas konsensualisme sebagaimana Pasal 1320

¹²⁷ Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017): 8.

ayat (1) KUHPerdota. *Misbruik van omstandigheden* yang terjadi pada akta perjanjian pengikatan jual beli ini menjadikan akta perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditandatangani penggugat dapat dibatalkan atau perjanjian dapat dimintakan pembatalannya di pengadilan. Hal ini dikarenakan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat cacat kehendak yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian secara subjektif sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, hasil penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. *Misbruik van omstandigheden* atau penyalahgunaan keadaan dapat menjadi salah satu dasar pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli. Dalam hal ini akta perjanjian pengikatan untuk jual beli yang mengandung *misbruik van omstandigheden* dapat terjadi akibat penyalahgunaan keunggulan ekonomis maupun keunggulan psikologis. Adapun syarat dan ketentuan *misbruik van omstandigheden* dalam pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli diantaranya akta perjanjian pengikatan untuk jual beli terdapat kata sepakat yang tidak bebas, kedudukan salah satu pihak lebih rendah sehingga disalahgunakan, dan nilai yang tidak seimbang.
2. Dasar pertimbangan hakim pada putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr terkait pembatalan akta perjanjian pengikatan untuk jual beli akibat *misbruik van omstandigheden* didasarkan pada keunggulan ekonomis tergugat atas penggugat. Para penggugat berada pada posisi yang lemah sehingga menjadikan penggugat mengikuti persyaratan yang ditentukan penggugat. Perbuatan para tergugat dalam menyalahgunakan keadaan hingga menjadikan para penggugat

menandatangani akta perjanjian pengikatan untuk jual beli bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara dan asas konsensualisme sebagaimana Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. *Misbruik van omstandigheden* yang terjadi pada akta perjanjian pengikatan jual beli ini menjadikan akta perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditandatangani penggugat dapat dibatalkan atau perjanjian dapat dimintakan pembatalannya di pengadilan dikarenakan terdapat cacat kehendak yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian.

B. Saran

Saran yang dihadirkan penulis melalui penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah, diharapkan menghadirkan pengaturan terkait *misbruik van omstandigheden*. Hal ini dikarenakan *misbruik van omstandigheden* sudah banyak diterapkan di pengadilan Indonesia sehingga diharapkan dengan adanya pengaturan tersebut nantinya terdapat parameter dan sanksi yang jelas untuk menciptakan kepastian hukum di masyarakat.
2. Bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan memiliki keunggulan baik ekonomis ataupun psikologis, diharapkan untuk berhati-hati dan tidak melakukan perbuatan yang berpotensi mengarah kepada *misbruik van omstandigheden*. Hal ini penting untuk dilakukan agar perjanjian yang ada tidak dibatalkan dan merugikan para pihak.

3. Bagi para akademisi hukum, diharapkan untuk dapat mengkaji dan mengembangkan konsep *misbruik van omstandigheden* agar semakin responsive dalam permasalahan perjanjian di tengah masyarakat yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakdi, 2004).
- Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*. Jakarta : Raga Utama Kreasi, 2017.
- Departemen Agama. "al-Qur'an dan Tafsirnya." *Jakarta: Lentera Abadi* (2010).
- Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2013
- Henry P Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Membatalkan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, Yogyakarta : Liberty.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Hernoko, Agus Yudha, and MH SH. *Hukum Perjanjian*. Prenada Media, 2019.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedelapan, PT. Intermedia, Jakarta, 2016.
- Miru, Ahmadi, and Sakka Pati. *Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Sinar Grafika, 2020.
- Moechthar, Oemar. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Airlangga University Press, 2017.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis (Buku Kedua)*, Edisi Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet. Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2016.

- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama))*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019.
- Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika Jakarta.
- Satrio, J. "Perjanjian Pada Umumnya." *CV Citra Aditya Bakti, Bandung* (1992).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi Kelima, P.T. Intermasa, Jakarta, 2021.
- Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia* Edisi Kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

JURNAL

- Agus Yudha Hernoko, Ghansam Anand, "The application of circumstance abuse doctrine (*Misbruik van omstandigheden*) on judicial practice in Indonesia", *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, Volume 7 No 1, 2017.
- Arifin, Muhammad. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak." *Jurnal Notarius* 3.2 (2017): 61-75.
- B. Purnomo, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Bidang Hubungan Industrial Yang Mengakibatkan Pembatalan Atas Surat Pengunduran Diri Pekerja (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1016 K/Pdt.Sus-Phi/2019)", *Jurnal Krisna Law*, Vol. 3, No. 2, 2021.
- Baswedan, T., and T. BASWEDAN. "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris." *Premise Law Journal* 4 (2014): 14006.
- Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." (2009).
- Cipta, Rifky Anggatiastara. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13.2 (2020): 890-905.
- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan." *Jurnal Yuridis* 8.2 (2021): 298-311.

- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, (Desember 2017).
- Dewi Maharani,, and Muhammad Yusuf. "Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3.2 (2020): 131-144.
- Dewi, Ratna Kurnia. "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Onstandigheden) Ekonomi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Jual Beli." *Prosiding Seminar Nasional*. Vol. 3. No. 1. 2021.
- Dini Afifah Rahmayani, Tamsil, "Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192/PK/PDT/2014)", *NOVUM: Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 3, 2019.
- Dwi Fidhayanti, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah", *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9, No. 2, 2018.
- Etty Mulyati, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit", *Pandecta*, Vol. 15, No. 2, 2020.
- Fadillah, Rifqi, and F. Fatahillah. "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 Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 4.2 (2021).
- Fani Martiawan, Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak, *Jurnal Yuridika*, Volume 30, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2015.
- Gaol, Selamat Lumban. "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* 11.1 (2021).
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdota)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012).
- Intan, Lorika Cahaya. "Akibat pelanggaran oleh notaris terhadap pembuatan akta notariil." *Jurnal Cakrawala Hukum* 7.2 (2016): 206-215.

- Jayanti, Dian Dwi, and Pupung Faisal. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Apabila Terdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*)." *Journal of Syntax Literate* 7.9 (2022).
- Jayaputri, Citasari. "Tindakan notaris dalam penandatanganan Akta Penjaminan Utang oleh pihak yang bearada dalam tahanan sebagai perbuatan melawan hukum (analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641. K/Pdt/2001)." (2006).
- Karim, Shafina Karima. "Implikasi Perbuatan Notaris/PPAT Yang Tidak Memenuhi Kewajiban Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor: No. 03/B/MPPN/VII/2019)." *Indonesian Notary* 2.1 (2020).
- Kumalasari, Devi, and Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata." (2018).
- Martiawan, Fani. "Paksaan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dalam perkembangan hukum kontrak." *Yuridika* 240 (2015).
- Muhammad Dimas Judianto, Muhammad Fajri Mekka Putra, "Perbandingan Konsep Misbruik Van Omstandugheden dan Undue Influence dalam Kaitannya dengan Pembentukan Klausula Baku untuk Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 6, No. 3, 2022.
- Muhtarom, Muhammad. "Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak." (2014).
- Mulyati, Ety. "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstagedigheden*) dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit." *Pandecta Research Law Journal* 15.2 (2020): 178-187.
- Nurhayati, Bernadeta Resti. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Komunikasi Hukum* 5.1 (2019).
- Pahlefi, Rafles, Herlina Manik, "Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Peundang-Undangan Indonesia", *Gorontalo Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2019.
- Pramono, Nindyo. "Problematika Putusan Hakim dalam perkara pembatalan perjanjian." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22.2 (2010): 224-233.

- Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4.4 (2017): 623-634.
- Rahmaesa, Nasya Agustyna, and Winanto Wiryomartani. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9.6 (2022): 3187-3198.
- Rahmayani, Dini Afifah. "Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 PK/PDT/2014)."
- Romli, Muhammad. "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata." *Tahkim* 17.2 (2022): 173-188.
- Salam, Miftahus. "Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah." *Asy-Syari'ah: Jurnal Hukum Islam* 3.2 (2017): 112-125.
- Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017).
- Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." " *Dharmasisya* " *Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1.4 (2022).
- Sihaloho, Indra Agus Swardani. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/Pdt. G/2019/PN. Pms)." *Recital Review* 4.1 (2022): 1-24. Fatikha, Indira Putrisari. "Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli "Pura-Pura" Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019." *Indonesian Notary* 3.3 (2021).
- Sukananda, Satria, and Wahyu Adi Mudiparwanto. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Justitia Jurnal Hukum* 4.1 (2020).
- Sumriyah. "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Persepektif Hukum Perdata." *Simposium Hukum Indonesia* 1.1 (2019): 662-670.

- Suwarti, and Faissal Malik. "Syarat Subjektif dan Objektif Sahnya Perjanjian dalam Kaitannya dengan Perjanjian Kerja." *Khairun Law Journal* 2.1 (2018): 31-39.
- Umar, Dhira Utara. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8.1 (2020).
- Utami, P. M. S. P., and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/PDT/2017)." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7.3 (2019): 1-15.
- Utiyafina Mardhati Hazhin, Heru Saputra Lumban Gaol, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Asuransi melalui Telemarketing", *Jurnal Kertha Patrika*, Volume 41 No 2, 2019.
- Wahid, Abdul, Elya Kusuma Dewi, and Sarip Sarip. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPperdata." *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 4.2 (2019): 205-219.
- Wahidah, Zumrotul. "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata." *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam* 3.2 (2020): 23-25.
- Widia, I. Ketut, and I. Nyoman Putu Budiarta. "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian." *Kertha Wicaksana* 16.1 (2022): 1-6.
- Xavier Nugraha, dkk, "Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)", *Galuh Justisia*, Vol/ 8, No. 1, 2020.

SKRIPSI

- Ayu Maulidia Rahmah,. *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dari Terjadinya Misbruik van omstandigheden Dalam Perikatan*. Diss. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, 2021.
- Brigitta Difania Dyarisca,. *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Utang Piutang*. Diss. UPN" Veteran" Jawa Timur, 2022.
- Dewi Fitri Antika,. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian (Misbruik van omstandigheden) Studi Kasus Putusan Pengadilan*

Negeri Pematang Siantar Nomor: 91/PDT. G/PN. PMS. Diss. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2021.

Jinawi, Matius Hanungka. *Pembuktian Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian.* Diss. Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



MUHAMMAD JA'FAR SHODIQ

Malang, 30 November 1999

Jl Mayjen sungkono Gang 3A No 15 Buring, Kedungkandang, Kota Malang

Telp : 081944885622

e-mail : shodiqjakfar19@gmail.com

DATA PENDIDIKAN

Sekolah Dasar : SDN Jodipan

SMP : SMP An-Nur 2 Al-Murtadlo

SMA : SMA Shalahuddin