

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN
KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) OLEH
PENJUAL DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI
DAN SURAT KUASA MENJUAL
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

FERYANTI SIMARSOIT
NPM. 2020020029



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **FERYANTI SIMARSOIT**
Nomor Pokok Mahasiswa : **2020020029**
Prodi/Konsentrasi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) OLEH PENJUAL DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA MENJUAL (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020)**

Pengesahan Tesis :


Medan, 01 Februari 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.


Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi


Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.


Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.

PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN
(MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) OLEH PENJUAL DALAM
PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA
MENJUAL**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020)

FERYANTI SIMARSOIT

NPM : 2020020029

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Rabu, Tanggal 01 Februari 2023”

Komisi Penguji

1. **Assoc. Prof. Dr. Bahmid, S.H., M.Kn.**
Ketua

1.....

2. **Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.**
Sekretaris

2.....

3. **M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.**
Anggota

3.....

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) OLEH PENJUAL DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA MENJUAL (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020)

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 01 Februari 2023
Penulis,



FERYANTI SIMARSOIT
NPM : 2020020029

ABSTRAK

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

Oleh :

FERYANTI SIMARSOIT
NPM. 2020020029

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam perjanjian, perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam perikatan jual beli dan surat kuasa jual beli yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), dan pertimbangan pengadilan terhadap penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3176 K/Pdt/2020. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang didukung dengan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder atau bahan kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Alat pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data adalah dengan studi dokumen dan studi kasus. Data yang diperoleh dianalisis dengan metode analisis kualitatif kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif. Temuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Kedudukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pemahaman doktrin penyalahgunaan keadaan di Indonesia tidak ditemukan di dalam undang-undang, namun telah diterima oleh kasus-kasus hukum sebagai bentuk keempat dari cacat kehendak. Perkembangan doktrin penyalahgunaan keadaan di Indonesia telah didukung oleh beberapa putusan pengadilan di seluruh sistem peradilan, (2) Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli terhadap perikatan jual beli dan surat kuasa menjual yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) pada putusan Mahkamah Agung nomor 3176 K/Pdt/2020 Perlindungan hukum yang diberikan majelis hakim terhadap tergugat kasasi merupakan alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Akta Jual Beli Nomor 386/2017 adalah sah, sehingga kepemilikan sertifikat asli hak milik bangunan No. 197/Desa Tenggulunan oleh tergugat I dan tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dan (3) pertimbangan majelis hakim mengenai penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 3176 K/Pdt/2020 sudah tepat dalam menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam menjatuhkan putusannya.

Kata Kunci: *Misbruik van Omstandigheden*, Perikatan Jual Beli, Surat Kuasa.

ABSTRACT

JURIDICAL ANALYSIS OF THE MISUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) BY THE SELLER IN THE MAKING OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT AND POWER OF ATTORNEY (STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 3176 K/PDT/2020)

By:

FERYANTI SIMARSOIT
NPM. 2020020029

This study aims to determine and analyse the position of misuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) in the agreement, legal protection for the buyer in the sale and purchase agreement and power of attorney for sale and purchase containing elements of misuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden), and the court's consideration of misuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) based on the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia number 3176 K/Pdt/2020. This research is normative legal research supported by a statutory approach, conceptual approach, and case approach. The research specification is descriptive analysis. The data source used is secondary data or library material which includes primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection tools used to obtain data are document studies and case studies. The data obtained was analysed using qualitative analysis method and then conclusions were drawn using deductive inference method. The findings of this research are as follows: (1) The position of abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) in the understanding of the doctrine of abuse of circumstances in Indonesia is not found in the law, but has been accepted by legal cases as the fourth form of defect of will. The development of the doctrine of abuse of circumstances in Indonesia has been supported by several court decisions throughout the judicial system, (2) Legal protection for the buyer against the sale and purchase agreement and power of attorney to sell containing elements of abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) in the Supreme Court decision number 3176 K / Pdt / 2020 The legal protection given by the panel of judges to the defendant in cassation is the reason for the cassation cannot be justified, because the Deed of Sale and Purchase Number 386 / 2017 is valid, so that the ownership of the original certificate of building ownership No. 197 / Tenggulunan Village by the defendant. 197 / Tenggulunan Village by defendant I and defendant II is an unlawful act, and (3) the consideration of the panel of judges regarding the abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) based on the decision of the Indonesian Supreme Court No. 3176 K / Pdt / 2020 is correct in applying the doctrine of abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden) in handing down its decision.

Keywords: Misbruik van Omstandigheden, Sale and Purchase Agreement, Power of Attorney.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, cinta dan kasih sayang-Nya kepada penulis untuk dapat memampukan penulis menyelesaikan pendidikan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan tesis yang berjudul: **"ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) OLEH PENJUAL DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA MENJUAL (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3176 K/PDT/2020)"**

Pada penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun, dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya. Penulis. Dalam penyusunan tesis ini, tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak yang membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini serta pihak-pihak yang berjasa selama penulis menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya:

1. Sujud syukurku kupersembahkan kepadaMu **Tuhan Yesus Kristus** atas kemurahan dan kebaikan serta kasih sayang Tuhan Yesus Kristus sehingga

penulis bisa menjadi pribadi yang berpikir, berilmu, beriman berpengharapan, dan bersabar. Semoga keberhasilan ini menjadi satu langkah awal untuk masa depan penulis, dalam meraih cita-cita penulis.

2. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Agussani, M.AP**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Yang Terpelajar **Prof. Dr. H. Muhammad Arifin, S.H, M.Hum** selaku Wakil Rektor I, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Triono Eddy S.H. M.Hum**, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan selaku Pembimbing Utama penulis, yang dapat meluangkan waktu dalam berbagai kesibukannya dan memotivasi, membimbing, mendorong, serta memberikan perhatian kepada penulis untuk mencapai hasil yang maksimal hingga terselesaikannya tesis ini.
5. Bapak **Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn**, selaku Pembimbing Kedua penulis, yang dapat meluangkan waktu dalam berbagai kesibukannya dan memotivasi, membimbing, mendorong, serta memberikan perhatian kepada penulis untuk mencapai hasil yang maksimal hingga terselesaikannya tesis ini.
6. Bapak **Assoc. Prof. Dr. Bahmid, S.H., M.Kn**, Ibu **Assoc. Prof. Dr. Masitah Pohan, S.H., M.Hum** dan Bapak **M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN.,**

M.Kn, selaku Dosen Penguji, beliau bersedia memverifikasi, memberi saran, dan mengkritik kelayakan tesis ini dalam lokakarya hasil dan revisi tesis demi kesempurnaan tesis.

7. Staff Pengajar dan seluruh staf/pegawai Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu dan arahan kepada penulis mengikuti proses kegiatan perkuliahan.
8. Teristimewa kepada kedua orang tua penulis Ayahanda tercinta dan terkasih **Marihat T. Simarsoit, S.T** dan Ibunda tercinta dan terkasih **Esterlina Amd. Keb** terimakasih atas kasih sayang yang berlimpah dari mulai penulis lahir hingga penulis sudah sebesar ini, terimakasih juga atas limpahan doa yang tak berkesudahan, terimakasih sudah memotivasi penulis agar penulis tetap semangat dan selalu mengajarkan penulis untuk tidak pernah putus asa dan selalu mengajarkan penulis untuk selalu berpengharapan kepada Tuhan Yesus agar apapun yang menjadi kerinduan hati penulis dalam meraih cita-cita penulis akan dikabulkan Tuhan Yesus tepat pada waktuNya. Semoga Tuhan Yesus Kristus selalu melimpahkan berkat dan pemeliharaan-Nya kepada keluarga kita.
9. Kepada kakak tercinta **dr. Eva Rehulina Simarsoit**, adik-adik tercinta **Edward Armando Simarsoit, Monalisa Simarsoit**, dan **Elisabeth Simarsoit** terimakasih untuk semangat motivasi, dukungan serta tawa yang kalian berikan. Semoga kita menjadi anak-anak yang bermanfaat dalam melanjutkan estafet kebaikan untuk keluarga dimasa depan.

10. Kepada keluarga besar **Opung A. Simarsoit** dan **Opung L. br Sijabat**, serta keluarga besar **Bolang M. Ginting Suka** dan **Nondong N. br Sinulingga** atas segala doa dan perhatiannya.
11. Kepada kakak **Yenni Ananda Putri Pulungan, S.H, M.Kn**, yang telah banyak membantu penulis dan saling menyemangati penulis dalam menempuh studi selama perkuliahan. Senang dan bangga bertemu dengan kakak.

Di sadarnya kurang sempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun. Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan perikatan jual beli dan surat kuasa menjual. Akhir kata, semoga Tuhan Yesus terus melimpahkan berkat dan kasihNya atas segala sesuatu yang kita lakukan. Amin.

Medan, 01 Februari 2023
Penulis,

FERYANTI SIMARSOIT
NPM: 2020020029

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
F. Kerangka Teori dan Konseptual.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konseptual.....	30
G. Metode Penelitian.....	32
1. Jenis Penelitian.....	32
2. Pendekatan Penelitian	33
3. Data Penelitian.....	35
4. Teknik Pengumpulan Data.....	35
5. Alat Pengumpulan Data.....	37
6. Analisi Data.....	38
 BAB II KEDUDUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM HUKUM PERJANJIAN	 39
A. Tinjauan Umum Tentang Perikatan.....	39
B. Kedudukan Hukum Notaris dan Para Pihak Dalam Surat Kuasa Menjual dan Pengikatan Jual Beli.....	45

	C. Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian.....	70
BAB III	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI TERHADAP PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA MENJUAL YANG MENGANDUNG UNSUR PENYALAHGUNAAN KEADAAN (<i>MISBRUIK VAN ONSTANDIGHEDEN</i>).....	96
	A. Akibat Hukum Unsur Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Otentik	96
	B. Tanggungjawab Notaris Terhadap Perjanjian Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	108
	C. Perlindungan Hukum Pihak Pembeli Dibataalkannya Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Yang Terdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan	120
BAB IV	PERTIMBANGAN HAKIM ATAS PENYALAHGUNAAN KEADAAN (<i>MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN</i>) BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3176 K/PDT/2020.....	127
	A. Kronologi Perkara dan Fakta Hukum.....	127
	1. Kronologi Perkara.....	127
	2. Fakta Hukum.....	131
	B. Pertimbangan Majelis Hakim dan Diktum Putusan.....	133
	1. Permasalahan Hukum dalam Perkara.....	133
	2. Pertimbangan Majelis Hakim.....	136
	3. Diktum Putusan.....	137
	C. Analisis Putusan MA Nomor 3176 K/Pdt/2020.....	140

BAB V PENUTUP.....	146
A. Kesimpulan.....	146
B. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA.....	149

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara melalui pemerintah yang memberikan sebagian wewenangnya kepada Notaris, dan juga masyarakat yang mendapat pelayanan dari notaris, tentu mempunyai ekspektasi besar agar pelayanan yang diberikan oleh notaris tersebut benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan, selain memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarakat, juga dapat melindungi masyarakat dari potensi terjadinya sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin oleh konstitusi negara bagi setiap warga masyarakat.¹

Notaris berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah organ yang ditunjuk dan diberi kuasa (oleh Departemen Kehakiman, yang sekarang menjadi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian. Kewenangan notaris yang begitu luas khususnya terkait dengan akta-akta otentik yang dibuatnya² Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* yang berbunyi :

“Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.³

Setiap orang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan sebuah perjanjian, sebuah perkawinan dan lain-lain. Setiap orang

¹ Rudy Hapusan Siahaan, dkk, 2022, Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1, Bandung : Media Sains Indonesia , hlm. 2.

² Rudi Indrajaya, dkk, 2020, Notaris dan PPAT Suatu Pengantar, Bandung : Refika Aditama, hlm. 1-2.

³ I Made Hendra Kusuma, 2019, Problematika Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah), Bandung : P.T Alumni, hlm. 2.

berhak dan bebas melaksanakan atau mengadakan sebuah perjanjian dan menentukan syarat-syarat atau ketentuan dari perjanjian yang dibuatnya baik itu dengan bentuk lisan maupun tulisan.⁴ Menurut Pasal 1313 KUH Perdata dirumuskan bahwa perjanjian (persetujuan) adalah :⁵

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁶

Perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) ketika didasari dengan *good faith* serta memenuhi syarat-syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, diantaranya :

1. Adanya kesepakatan/konsensus para pihak (Pasal 1231-1328 KUHPerdata)
2. Adanya kecakapan para pihak (Pasal 1332-1334 KUHPerdata)
3. Terkait suatu hal/objek tertentu (Pasal 1332-1334 KUHPerdata)
4. Terkait suatu sebab/kausa yang halal (Pasal 1335-1337 KUHPerdata).⁷

Keadaan yang normal unsur kehendak dan unsur pernyataan tersebut dapat sesuai dengan yang satu dengan yang lainnya, artinya apa yang dinyatakan dalam perjanjian merupakan apa yang menjadi kehendak para pihak. Apabila antara yang dikehendaki dengan yang dinyatakan sama berarti ada kesesuaian dalam pernyataan kehendak sehingga terjadi kesepakatan antara para pihak. Sebaliknya apabila antara yang dikehendaki tidak cocok antara pernyataan dengan kehendak maka akan

⁴ Lukman Santoso Az , 2019, Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya, Yogyakarta : Penebar Media Pustaka, hlm. 48.

⁵ Joni Emirzon, Muhamad Sadi, 2021, Hukum Kontrak Teori dan Praktik Edisi Pertama, Jakarta : Kencana, hlm. 11.

⁶ Iwan Erar Joesoef, 2022, Hukum Perjanjian (Asas, Teori, dan Praktik), Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 7.

⁷ Sugianto, 2021, Rekonstruksi Paradigma Dan Sistem Hukum Indonesia di Era Pandemi Covid-19, Bandung : Forum Silaturahmi Doktor Indonesia (Forsiladi), hlm. 94

menimbulkan kesepakatan yang tidak sempurna artinya bahwa telah terjadi cacat kehendak,⁸ terjadi bilamana seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal hendaknya terbentuk secara tidak sempurna. Perbuatan hukum mensyaratkan adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu sebagaimana terwujud dalam suatu pernyataan. Sekalipun kehendak dan pernyataan berkesesuaian, suatu tindakan hukum dapat dibatalkan jika memenuhi syarat-syarat tertentu.⁹

Penyalahgunaan keadaan merupakan sebuah doktrin atau ajaran yang pertama kali diperkenalkan di Inggris pada abad ke-15 dengan istilah *undue influence*. Pada abad ke-19, ajaran *undue influence* ini mulai berkembang secara signifikan dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim di Inggris pada abad ke-19. Sejarahnya, doktrin *undue influence* ini populer digunakan oleh hakim di pengadilan dalam menyelesaikan perkara yang kedudukan para pihak yang bersengketa tidak setara, dalam artian salah satu pihak memiliki kuasa yang lebih besar terhadap pihak yang lain. Ajaran *undue influence* muncul untuk merespon hal ini, dan memastikan bahwa pengaruh satu pihak atas pihak lain tidak disalahgunakan dalam perjanjian.¹⁰

KUH Perdata belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan. Namun, pengaturan tentang hal ini dapat ditemukan dalam

⁸ Etty Mulyati, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit, Jurnal Pandecta, Volume 15. Number 2. December 2020, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, hlm. 182.

⁹ Herlien Budiono, 2018, Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 98.

¹⁰ Nabiyla Risfa Izzati, 2021, Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence*) Dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan, Yogyakarta : PT. Kanisius Anggota IKAPI (Ikatan Penerbit Indonesia), hlm. 4.

Yurisprudensi.¹¹ Penerapan penyalahgunaan di Indonesia keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian masih merupakan hal yang tergolong baru, jika dikomparasi dengan alasan pembatalan lain yang diatur di dalam Pasal 1321 KUHPerdara/*Burgerlijk Wetboek*. Bahkan di Indonesia, belum ada sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait dengan penyalahgunaan keadaan ini. Diterimanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian di Indonesia ini, masih berasal dari sumber hukum doktrin dan yurisprudensi. Hal ini berkonsekuensi masih banyaknya kekosongan hukum (*rechtvacuum*) terkait dengan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian.¹²

Pertimbangan dengan ajaran/doktrin penyalahgunaan keadaan/*misbruik van omstandigheden* dapat dilihat sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020. Putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan bahwa kehendak yang diberikan sehingga melahirkan perjanjian, apabila dipengaruhi penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain, merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian. Kasus ini bermula ketika Para Tergugat adalah pasangan suami istri menemui Penggugat hendak meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo yang sudah jatuh tempo dan harus dibayar lunas karena akan dieksekusi lelang sebagaimana Akta Pemberian Hak

¹¹ Herlien Budiono, 2018, Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 100.

¹² Xavier Nugraha, dkk, Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan, Volume 8, Nomor 1- Maret 2020 , Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh, hlm. 57.

Tanggungan Nomor : 775/2010, tertanggal 11 Agustus 2010, yang dibuat di hadapan Notaris di Sidoarjo, Yulia Praptiningsih, S.H. Penggugat bersedia atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk jual beli tanah, yang sertifikatnya menjadi agunan hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpang Pinjam Larangan Sidoarjo, dan disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat II. Atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II disanggupi Penggugat memberikan uang sebesar Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), dimana uang tersebut langsung diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II di Kantor PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpang Pinjam Larangan Sidoarjo. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tengkulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, setelah diserahkan pihak Bank Danamon kepada Tergugat I dan Tergugat II, menyerahkan kepada Penggugat sejak saat itu Sertipikat dimaksud ada dalam penguasaan penggugat. Penggugat dan Para Tergugat menyepakati dengan transaksi Jual Beli, kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tertanggal 10 Februari 2015 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat dan Kuasa Untuk Menjual sesuai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 04, tertanggal 10 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parawita Sari, S.H, dimana harga jual disepakati Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah). Di luar Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 04, tertanggal 10 Februari 2015, ada kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat I dan

Tergugat II, dalam tempo 1 (satu) tahun kemudian, agar Penggugat tidak melakukan balik nama sertipikat melalui pelaksanaan akta-akta dan disanggupi oleh Penggugat, hingga batas waktu yang tidak ditentukan secara lisan barulah penggugat melaksanakan ketentuan Akta Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Pada tanggal 06 September 2017, Penggugat telah melaksanakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 03, tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 04, tertanggal 10 Februari 2015, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, S.H, dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor 286/2017, dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan penambahan harga sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), yang kemudian berubah menjadi nama atas Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II datang menemui Penggugat dirumah dan pada waktu itu bermaksud meminta tambahan sejumlah uang dan disanggupi Penggugat memberikan uang tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), Tergugat I dan Tergugat II menanyakan kepada Penggugat apakah Sertipikat dimaksud sudah dilakukan balik nama dan ingin melihat Sertipikatnya, Penggugat menunjukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II pergi meninggalkan Penggugat dengan membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Tenggulunan, serta uang tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), Penggugat baru menyadari beberapa hari kemudian tanpa izin dari persetujuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

197/Tenggulunan atas nama Penggugat, sebelum diajukannya gugatan ini, Penggugat berulang kali memintanya kepada Tergugat I dan Tergugat II namun tidak ada penyelesaian hingga Penggugat menempuh upaya gugatan ini agar ada penyelesaian kerugian Penggugat atas penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas Sertipikat.

Turut tergugat dalam Perkara ini agar mengetahui dan untuk menghindari perbuatan curang pihak Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang bermaksud untuk melakukan Balik Nama atau Pembebanan Hutang atas tanah, sebagaimana Sertifikat dimaksud dengan seolah ada transaksi jual beli dari Penggugat. Apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mengembalikan Sertipikat secara sukarela maka Penggugat akan mengajukan sertipikat pengganti kepada Turut Tergugat. Seseorang yang memiliki keunggulan posisi tawar akan dapat mendominasi dan mempengaruhi kehendak pihak lainnya dalam suatu kontrak, sehingga pihak lain terpaksa mengadakan kontrak tersebut. Sedikit banyaknya harus ada kedudukan terpaksa dari pihak yang membutuhkan, dimana dalam keadaan itu tidak ada alternatif riil untuk membuat kontrak dengan orang lain, dan dengan demikian juga tidak ada kemungkinan untuk mengadakan kontrak yang riil.

Keunggulan yang tidak berimbang akan dapat melahirkan kesepakatan yang timpang, sehingga melahirkan kontrak yang dilandasi dengan kesepakatan semu, yang dibuat karena keterpaksaan pihak yang lebih lemah untuk memenuhi keperluannya. Sepintas peristiwa tersebut dilindungi dengan asas kebebasan berkontrak, dan karenanya mempunyai kekuatan mengikat, namun karena kesepakatan yang diberi tidak didasarkan atas kehendak bebas, melainkan karena

keadaan terpaksa, maka kontrak itu dapat dibatalkan atas dasar penyalahgunaan keadaan. Kiranya dapat dikatakan, bahwa kebebasan berkontrak yang tidak bertanggung jawab akan cenderung dapat menimbulkan penyalahgunaan keadaan. Dengan diakuinya penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan kontrak, maka ia sekaligus berfungsi sebagai faktor pembatas terhadap praktik kebebasan dalam pembuatan kontrak.

Penyalahgunaan keadaan masalahnya adalah mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap pihak lainnya. 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.¹³

Hakim memang memiliki kewenangan untuk melihat ada tidaknya kebebasan para pihak dalam menyatakan kehendaknya di suatu perjanjian. Kesepakatan para pihak sebagai alasan salah satu syarat dalam perjanjian, haruslah dipenuhi. Penerimaan ajaran penyalahgunaan keadaan ini merupakan upaya untuk melindungi pihak yang lemah dari perbuatan sewenang-wenang pihak yang secara keadaan ataupun jabatan mendominasi sehingga memaksa pihak yang lemah untuk tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui perjanjian atau kesepakatan yang

¹³ Muhammad Arifin, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak, <http://jurnal.umsu.ac.id/> Vol 3 No 2 Oktober 2017, hlm. 68.

sebenarnya merugikan. Praktek peradilan di Indonesia sebenarnya telah juga menerapkan ajaran “*misbruik van omstandigheden*” ini meskipun hal itu masih sangat terbatas. Berkaitan dengan latar belakang yang telah diuraikan di bagian pendahuluan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis yang berjudul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) OLEH PENJUAL DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA MENJUAL (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020)”

B. Rumusan Masalah

Terhadap penjelasan latar belakang yang menjadi gambaran umum dalam mendalami problematika yang akan dikaji dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Perjanjian ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli terhadap Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) ?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim atas Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2020 ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan-pertanyaan di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Perjanjian.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli terhadap Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertimbangan Hakim atas Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2020.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam dua (2) aspek, yaitu teoritis dan praktis. Manfaatnya adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Perjanjian.

2. Secara praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat:

- a. Bagi Peneliti, hasil penelitian ini dalam memenuhi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan penelitian ini diharapkan dapat menjadi

rujukan dalam penelitian dimasa yang akan datang.

- b. Bagi Notaris, hasil penelitian ini merupakan pertanggungjawaban kepada negara dan masyarakat, yang mengandalkan negara untuk memenuhi kewajibannya di bidang hukum perdata dengan melakukan sidang pembuktian dalam bentuk surat-surat yang berkekuatan pembuktian sempurna, dan kepada masyarakat, yang meyakini bahwa notaris mampu menuangkan kehendaknya dalam bentuk akta dan segala tindakan yang dilakukan di hadapan notaris atau pejabat umum haruslah ada alasan dan fakta-fakta yang mendukung tindakan tersebut, atau pertimbangan-pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.
- c. Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai ilmu hukum kenotariatan, hukum perdata, dan hukum agraria khususnya mengenai penyalahgunaan keadaan dalam perikatan jual beli dan kuasa penjualan.
- d. Bagi Praktisi Hukum, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang sangat berharga pada perkembangan ilmu pendidikan, terutama pada Hukum Perjanjian untuk menghindari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi pemeriksaan yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya di lingkungan Magister Kenotariatan dan Magister Ilmu Hukum, yang

ada di Indonesia baik secara online maupun fisik tidak ditemukan judul “Analisis Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Oleh Penjual Dalam Pembuatan Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020)” belum pernah diterapkan. Namun, ada beberapa universitas yang sebelumnya telah melakukan penelitian tentang penyalahgunaan keadaan, tetapi tidak sesuai dengan isi judul dan perdebatan yang penulis teliti. Adapun penelitian sebelumnya yang terkait dengan topik penelitian ini telah dilakukan oleh :

Evan Saputra Situmorang, Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (2022), dengan judul penelitian “Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Dibuat Dalam Keadaan Tidak Seimbang (Penyalahgunaan Keadaan) (Studi Putusan Mahkamah Agung nomor : 2319 K/Pdt/2015)” . Adapun rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, antara lain:

1. Mengapa perbuatan hukum para pihak dalam akta otentik yang dibuat dalam keadaan tidak seimbang dapat dibatalkan?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat dalam keadaan tidak seimbang (penyalahgunaan keadaan)?
3. Bagaimanakah analisis hukum atas pertimbangan putusan hakim terhadap akta otentik yang dibuat dalam keadaan tidak seimbang (penyalahgunaan keadaan) (studi putusan Mahkamah Agung nomor 2319/K/Pdt/2015)?

Kevin Hutama Adi Putra. Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (2018), dengan judul penelitian “Analisis Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Sebagai

Salah Satu Kualifikasi Tindakan Cacat Kehendak Yang Digunakan terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Asas Itikad Baik dan Asas Kebebasan Berkontrak Yang Berlaku di Indonesia (Studi Kasus : Putusan Mahkamah Agung Nomor 2641/PDT/2001)”. Adapun rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, antara lain:

1. Keberlakuan Alasan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai salah satu kualifikasi tindakan cacat kehendak yang digunakan terhadap pembatalan perjanjian menurut asas itikad baik dan kebebasan berkontrak yang berlaku di Indonesia?
2. Penerapan alasan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai salah satu kualifikasi tindakan cacat kehendak sebagai alasan yang aplikatif dan ideal terhadap pembatalan perjanjian untuk diterapkan di Indonesia jika di analisis berdasarkan asas itikad baik dan kebebasan berkontrak?

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Teori merupakan suatu konseptualisasi yang umum, yang diperoleh melalui jalan yang sistematis dan harus dapat diuji kebenarannya. Landasan teori merupakan teori yang relevan digunakan untuk menjelaskan tentang variabel yang akan diteliti dan sebagai dasar untuk memberi jawaban sementara terhadap rumusan masalah yang diajukan (hipotesis), dan penyusunan instrumen penelitian. Teori yang digunakan bukan sekedar

pendapat dari pengarang atau pendapat lain, tetapi teori yang benar-benar telah teruji kebenarannya.¹⁴

Kerangka teori merupakan salah satu sub bahasan awal dalam penyusunan penelitian yang keberadaannya sangat penting bagi peneliti ketika akan melakukan analisis terhadap seluruh permasalahan yang dikaji, termasuk dalam pelaksanaan penelitian di bidang ilmu hukum. Peran penting penguraian kerangka teoritik dalam penelitian hukum akan dapat diketahui dengan terlebih dahulu memahami makna dari teori, baik ditinjau dari aspek etimologi (bahasa) maupun aspek terminologi (istilah) beserta fungsinya dalam sebuah penelitian.¹⁵ Landasan teori yang dimaksud dalam penelitian ini adalah teori hukum yang digunakan sebagai landasan atau pisau analisis dalam menganalisis atau mengadakan pembahasan pada bab selanjutnya. Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:¹⁶

a. Teori Perjanjian/Kontrak

Penelitian ini menggunakan teori kontrak dengan alasan bahwa hubungan antara penjual dan pembeli merupakan hubungan kontraktual atau perjanjian. Alasan kedua, teori perjanjian atau kontrak mempunyai keterkaitan dengan teori keadilan dalam arti bahwa setiap kontrak harus mengandung nilai keadilan. Istilah kontrak dan perjanjian tidak jarang didefinisikan secara

¹⁴ Amiruddin, Zainal Asikin, 2020, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Kota Depok : Rajagrafindo Persada, hlm. 258-259.

¹⁵ Muhaimin, 2020, Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press, hlm. 40.

¹⁶ Hulman Panjaitan, 2021, Hukum Perlindungan Konsumen Reposisi dan Penguatan Kelembagaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memberikan Perlindungan dan Menjamin Keseimbangan Dengan Pelaku Usaha, Jakarta : Jala Permata Aksara, hlm. 29.

berbeda. *Burgerlijk Wetboek* yang diterjemahkan menjadi KUH Perdata menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini sesuai dengan judul Buku III titel Kedua, yaitu “*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*” (perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).¹⁷ Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perikatan dapat dilahirkan karena perjanjian ataupun karena undang-undang. Manusia dalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan-hubungan hukum dan perjanjian-perjanjian berdasarkan persesuaian kehendak untuk memenuhi keperluan-keperluan hidupnya. Perjanjian-perjanjian yang timbul akibat-akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang dalam hukum perikatan. Hubungan hukum dalam hukum perikatan, yang sering terjadi adalah berdasarkan perjanjian, oleh karena itu dapat dikatakan perjanjian mempunyai peranan yang sangat penting dalam setiap perikatan.¹⁸

Prinsip konsensual yang melandasi perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 (1) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*. Dalam ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan kontrak jual-beli sah dan mengikat para pihak terhitung sejak para pihak bersepakat tentang barang dan harganya. Kendati begitu validitas (keabsahan) bentuk-bentuk kontrak tertentu digantungkan pada pemenuhan formalitas tertentu. Misalnya untuk keabsahan suatu persetujuan dipersyaratkan bentuk

¹⁷ Subekti dan Veronika Nugraheni, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, hlm. 60-61.

¹⁸ Subekti dan Veronika Nugraheni, *Ibid*, hlm. 62-63.

tertulis. Persyaratan lainnya kita temukan di dalam keabsahan perjanjian untuk menyerahkan sesuatu yang mensyaratkan pertama penyerahan barang dan selanjutnya fisik barang telah diterima oleh pihak lainnya.

Kesepakatan bersama merupakan prinsip dasar yang menentukan keabsahan kontrak. Ada empat syarat yang harus dipenuhi sebelum suatu kontrak dapat dinyatakan mengikat secara hukum kontrak harus dibuat beranjak dari kehendak bebas para pihak. Pihak yang membuat kontrak harus memiliki kecakapan hukum untuk bertindak; kontrak harus mengenai hal tertentu dan apa yang diperjanjikan tidak boleh sesuatu yang melawan hukum. Menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*, seketika syarat-syarat keabsahan perjanjian dipenuhi (Pasal 1320 (1) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*) maka kontrak demikian mengikat dan berlaku sebagai hukum bagi para pihak. Ketentuan Pasal 1338 (3) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁹ Untuk menjamin adanya itikad baik demikian, maka hakim pengadilan perdata memiliki kewenangan diskresioner untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak dan menjamin adanya itikad baik demikian dengan menggunakan prinsip keadilan dan kemasukakalan. Hal ini berarti bahwa dalam praktiknya hakim dapat menyimpangi bunyi kontrak jika penyimpangan demikian diperlukan untuk menjamin dan memenuhi prinsip itikad baik. Menurut pendapat Sutan Remy Syahdeini kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai

¹⁹ Asep Suryadi, 2022, Hak Kekayaan Intelektual : Perlindungan dan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Merek dengan Menggunakan Sistem Konstitutif, Malang : Inteligencia Media (Intrans Publishing Group), hlm. 41.

keadilan jika para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika *bargaining power* tidak seimbang maka suatu kontrak dapat menjurus atau menjadi *unconscionable*. Selanjutnya Sutan Remy Syahdeini menjelaskan bahwa *bargaining power* yang tidak seimbang terjadi bila pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, hingga pihak yang lemah mengikut saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya. Syarat lain adalah kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.

Asas keseimbangan merupakan pelaksanaan dari prinsip itikad baik, prinsip transaksi jujur dan prinsip keadilan. Keseimbangan dalam hukum dilandas adanya kenyataan disparitas yang besar dalam masyarakat, oleh kerana itu diperlukan suatu sistem pengaturan yang dapat melindungi pihak yang memiliki posisi yang tidak menguntungkan. Menurut Unidroit, salah satu pihak dapat membatalkan seluruh atau sebagian syarat individual dari kontrak, apabila kontrak atau syarat tersebut secara tidak sah memberikan keuntungan yang berlebihan kepada salah satu pihak saja. Keadaan demikian didasarkan pada 2 (dua) hal :

- a. Fakta bahwa pihak lain telah mendapatkan keuntungan secara curang dari ketergantungan, kesulitan ekonomi atau kebutuhan yang mendesak, atau keborosan, ketidak tahuan, kekurangan pengalaman atau kekurang ahlian dalam tawar menawar;

- b. Sifat dan tujuan dari kontrak menurut prinsip keseimbangan, salah satu pihak boleh meminta pembatalan kontrak apabila terjadi perbedaan mencolok (*gross disparity*) yang memberikan keuntungan berlebihan secara yang tidak sah kepada pihak lain.

Keuntungan yang berlebihan tersebut harus nampak pada saat pembuatan kontrak. Istilah keuntungan yang berlebihan diartikan sebagai suatu perbedaan penting dalam harga atau unsur lainnya. Hal ini mengganggu keseimbangan dalam masyarakat, sehingga dapat digunakan sebagai alasan permohonan pembatalan kontrak melalui pengadilan. Oleh karena itu asas kebebasan berkontrak harus dicari dan ditentukan dalam kaitannya dengan pandangan hidup bangsa.²⁰ Pasal 1338 (1) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* bahwa seketika perjanjian telah memenuhi syarat bagi keabsahan kontrak, maka kontrak demikian berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena itu pula, maka menurut ketentuan Pasal 1338 (2) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* kontrak tidak dapat dibatalkan secara sepihak terkecuali ada alasan sah sebagaimana ditetapkan undang-undang untuk membatalkannya secara sepihak. Selanjutnya ketentuan Pasal 1338 (3) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip itikad baik memberikan kepada hakim kewenangan diskresioner untuk menyimpang dari makna harfiah ketentuan dalam kontrak, yakni jika pemaknaan harfiah (akan) menimbulkan ketidakadilan bagi para

²⁰ Yapiter Marpi, 2020, Konsumen Atas Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-Commerce, Tasikmalaya : PT. Zona Media Mandiri, hlm. 30-32.

pihak. Berdasarkan substansi teori kontrak dalam hubungannya dengan permasalahan dalam perjanjian pengikatan jual beli, teori kontrak dipakai untuk menganalisis kontrak yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Khususnya dengan mengingat asas-asas hukum yang terdapat dalam kontrak itu sendiri yang mengatur, memberikan arah dan menjamin hak dan kewajiban serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Sebagaimana diketahui dalam perjanjian pengikatan jual beli ini menggunakan *standart contract*/ kontrak baku. Pengadilan Indonesia juga menerapkan doktrin pengaruh tidak seimbang (*undue influence*). Doktrin ini menyatakan bahwa jika salah satu pihak berkedudukan dominan, maka ia dapat menyalahgunakan kedudukannya itu dan mendorong pihak lain masuk ke dalam kontrak dominasi tersebut bisa bersifat psikologis maupun ekonomis.²¹

b. Teori Perlindungan Hukum

Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, terdapat hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara.²² Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, sebagaimana di

²¹ Rosa Agustina, dkk, 2012, Hukum Perikatan (Law of Obligations), Bali : Pustaka Larasan, hlm. 92.

²² Rusdianto Sesung, dkk, 2017, Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris, Jawa Timur : R.A.De.Rozarie, (Anggota Ikatan Penerbit Indonesia), hlm. 35.

Indonesia yang mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum. Indonesia adalah negara hukum.²³

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum (dari tindakan sewenang wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁴

Perspektif Hukum Pemerintahan atau Hukum Administrasi perlindungan hukum bagi rakyat terutama mengenai konsep, prinsip, sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum perspektif Hukum Administrasi terkait dengan jaminan bahwa hak rakyat dihormati dalam rangka pelayanan publik berkenaan “tindak pemerintahan” berdasarkan atas asas negara hukum.²⁵ Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁶ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan

²³ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

²⁴ Rusdianto Sesung, dkk, *Loc.cit*, hlm. 35.

²⁵ Dewa I Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press, hlm. 165.

²⁶ Suharyono M Hadiwiyono, 2020, *Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Malang : Inteligencia Media, hlm.115.

pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan pembatasan dan penataan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.²⁷ Perlindungan hukum menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa bagi rakyat terhadap suatu tindakan pemerintah dapat bersifat preventif dan represif,²⁸ yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak. Dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.²⁹ Notaris sebagai pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan

²⁷ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, hlm. 38.

²⁸ Philipus M Hadjon, 1994, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 2.

²⁹ Farid Wajdi, Diana Susanti, 2021, *Kebijakan Hukum Produk Halal di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika Offset, hlm. 64.

kewenangan yang diberikan Negara kepadanya untuk membuat suatu akta otentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.³⁰

2. Perlindungan Hukum Represif

Bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa³¹ termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dalam hal ini, dengan begitu banyaknya akta otentik yang dibuat oleh Notaris, tidak jarang Notaris tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak dihadapan Notaris. Dalam perkara ini, menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan jalur litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang sudah dikenal sejak lama adalah melalui proses litigasi di pengadilan.³² Litigasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga peradilan negara, sehingga sengketa ini akan ditangani oleh hakim pengadilan di dalam suatu rangkaian persidangan yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan lembaga peradilan dibawahnya.³³

Penyelesaian sengketa secara litigasi memiliki kelebihan yaitu putusannya yang memiliki sifat final dan menciptakan kepastian hukum

³⁰ Rusdianto Sesung, dkk, *Op.cit*, hlm. 36.

³¹ Agus Purnomo, 2021, *Dinamika Hukum Perjanjian Perkawinan di Indonesia Kajian terhadap Lembaga Eksekutorial dan Solusi Permasalahannya*, Malang : Inteligensia Media, hlm. 30.

³² Ibnu Elmi A. S. Pelu dan Jefry Tarantang, 2019, *Arbitrase (Paradigma Teoritik Arbitrase Syariah dan Perkembangannya di Indonesia)*, Yogyakarta : K-Media, hlm. 8.

³³ Surya Muhammad Gunarsa, *Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Terkait Keberatan dan Pembatalan Putusan Arbitrase Sebagai Alternatif Dispute Resolution dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Volume 25 Nomor 2, Juli - Desember 2019 *Jurnal Terakreditasi Nasional*, SK. No. 28/E/KPT/2019, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, hlm. 160.

dengan menciptakan posisi *win or lose position* bagi para pihak, serta putusannya dapat dipaksakan pelaksanaannya jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi dari putusan pengadilan (eksekusi). Pada dasarnya, putusan pengadilan memiliki keistimewaan sebagai sarana penyelesaian sengketa secara litigasi yaitu putusan pengadilan memiliki sifat mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan memaksa pelaksanaan putusan (eksekutorial).³⁴ Perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum, bahwa Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya.³⁵ Perlindungan hukum bagi rakyat terhadap pemerintah diarahkan kepada:

1. Usaha-usaha untuk mencegah terjadinya sengketa atau sedapat mungkin mengurangi terjadinya sengketa; dalam hubungan ini sarana perlindungan preventif patut diutamakan daripada sarana perlindungan represif.
2. Usaha-usaha untuk menyelesaikan sengketa (hukum) antara pemerintah dan rakyat dengan cara musyawarah
3. Penyelesaian sengketa melalui peradilan merupakan jalan terakhir, peradilan hendaklah merupakan “ultimum remedium” dan peradilan bukan forum konfrontasi sehingga peradilan haruslah mencerminkan suasana damai dan tentram - terutama melalui hukum acaranya.³⁶

Teori perlindungan hukum yang digunakan dalam penelitian ini akan dijadikan pisau analisis untuk membahas permasalahan yang timbul dalam

³⁴ Surya Muhammad Gunarsa, *Op.cit*, hlm. 161.

³⁵ Rusdianto Sesung, dkk, *Op.cit*, hlm. 36.

³⁶ Philipus M Hadjon, *Op.cit*, hlm. 90.

penelitian ini yaitu dimana faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan, antara lain keunggulan ekonomis pada salah satu pihak. Dalam keadaan tertekan antara lain dalam keadaan ekonomi yang krisis dan kesulitan keuangan yang mendesak, salah satu pihak tidak memiliki pilihan lain selain menerima isi perjanjian.

Hak dan kewajiban kedua pihak sangat tidak seimbang, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak. Pada penyalahgunaan keadaan tidak hanya terkait dengan isi perjanjian, namun juga terkait dengan peristiwa yang telah terjadi pada saat menyetujui isi perjanjian, karena terdorong oleh suatu keadaan yang mendesak dan kurangnya pengalaman. menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

c. Teori Keadilan

Teori keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang ketidakberpihakan, kebenaran atau ketidak sewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu yang lainnya. Fokus teori ini pada keadilan yang terjadi dalam masyarakat, bangsa dan negara. Keadilan yang hakikatnya adalah keadilan yang terdapat dalam masyarakat. Dalam realitasnya, yang banyak mendapat ketidakadilan adalah kelompok masyarakat itu sendiri. Sering kali institusi, khususnya institusi pemerintah

selalu melindungi kelompok ekonomi yang kuat, sedangkan masyarakat sendiri tidak pernah dibelanya.³⁷

Teori Keadilan John Rawls *justice as fairness*, yang tidak hanya menjamin kebebasan setiap anggotanya dalam mengejar tujuan hidupnya, tetapi juga mengusahakan kesetaraan di antara anggota-anggotanya; masyarakat yang didukung oleh kebijakan-kebijakan yang dapat mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi.³⁸ Keadilan pada dasarnya merupakan prinsip dari kebijakan rasional yang diaplikasikan untuk konsepsi jumlah dari kesejahteraan seluruh kelompok dalam masyarakat. Untuk mencapai keadilan tersebut, maka rasional jika seseorang memaksakan pemenuhan keinginannya sesuai dengan prinsip kegunaan, karena dilakukan untuk memperbesar keuntungan bersih dari kepuasan yang diperoleh oleh anggota masyarakatnya. Ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama situasi ketidaksamaan menjamin maximum minorium bagi orang yang paling lemah. Artinya situasi masyarakat harus sedemikian rupa, sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi orang-orang kecil. Kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya setiap orang memiliki diberikan peluang yang sama besar dalam hidup. Kesamaan dapat meletakkan prinsip-prinsip keadilan, karena pada dasarnya hukum harus menjadi penuntun agar orang dapat

³⁷ Salim, 2017, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua), Depok : PT Grafindo Persada, hlm. 25-27.

³⁸ Andi Tarigan, 2018, Tumpuan Keadilan Rawls Hidup Bersama Seperti Apa yang Kita Inginkan?, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 9-10.

mengambil posisi yang adil dengan tetap memperhatikan kepentingan individunya, dan bertindak proporsional sesuai dengan haknya serta tidak melanggar hukum yang berlaku. Keadilan sangat berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan kesepakatan perjanjian sebagai bentuk tanggung jawabnya. Terdapat dua tujuan dari teori keadilan menurut John Rawls, yaitu:

1. Teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif.
2. Rawls mau mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori utilitarianisme. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average utilitarianisme*). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan dan kegunaan. Sedang utilitarianisme rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika hanya diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi utilitarianisme tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi

utilitarianisme tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral etis atas keadilan sosial.

Dua prinsip keadilan Rawls di bawah ini merupakan solusi bagi problem utama keadilan :

1. Prinsip kebebasan yang sama sebesar- besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup:
 - a. Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan)
 - b. Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers)
 - c. Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama)
 - d. Kebebasan menjadi diri sendiri (*person*), dan
 - e. Hak untuk mempertahankan milik pribadi.
2. Prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*).

Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Oleh karena itu, perbedaan menuntut pengaturan

struktur masyarakat sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan dalam dua hal. Pertama melakukan koreksi dan perbaikan terhadap ketimpangan yang dialami oleh kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami kaum lemah.³⁹ Peneliti menggunakan teori keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan. John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarian of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.

Teori keadilan dari John Rawls, dapat dikategorikan sebagai “teori keadilan *social*” atau “teori keadilan distributif”. Nampak pada pernyataan bahwa yang diinginkan Rawls, ia berusaha menemukan prinsip-prinsip keadilan sebagai penentu “bagaimana struktur dasar masyarakat membagikan beban dan

³⁹ Serlika Aprita, Rio Adhitya, 2020, Filsafat Hukum, Depok : PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 364-367.

keuntungan untuk mencapai keadilan”. Inti dari “teori keadilan sosial” John Rawls menjelaskan ada dua asas keadilan bagi anggota-anggota masyarakat. Pertama, setiap orang hendaknya memiliki suatu hak yang sama atas sistem kebebasan (*basic liberties*) secara luas bagi anggota-anggota masyarakat. Kedua, perbedaan sosial dan ekonomi hendaknya diatur sedemikian.⁴⁰

Teori ini dibangun berdasarkan suatu anggapan kedudukan asasi di mana setiap orang duduk untuk merundingkan suatu kontrak yang berisi aturan-aturan yang harus ditaati para pihak. Kontrak berlangsung di antara pribadi-pribadi yang bebas dan mandiri dalam kedudukan yang sama, dan karena itu mencerminkan integritas dan otonomi yang sama dari pribadi-pribadi rasional yang mengadakan kontrak tersebut sehingga karena aturan-aturan yang dibuat oleh pribadi-pribadi yang bebas dan rasional, seyogyanya aturan itu tidak hanya bersifat rasional, tetapi juga harus patut.⁴¹ Keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Suatu teori, betapapun elegan dan ekonomisnya harus ditolak atau direvisi jika tidak benar; demikian juga hukum dan institusi, tidak peduli betapapun efisien dan rapinya, harus direformasi atau dihapuskan jika tidak adil. Setiap orang memiliki kehormatan yang berdasar pada keadilan sehingga seluruh masyarakat sekalipun tidak bisa membatalkannya. Atas dasar ini keadilan menolak jika lenyapnya kebebasan bagi sejumlah orang dapat dibenarkan oleh hal yang lebih besar yang didapatkan orang lain. Keadilan tidak membiarkan pengorbanan

⁴⁰ Pan Mohamad Faiz, Teori Keadilan John Rawls, Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1 April 2009, hlm. 135-140.

⁴¹ Keraf A. Sonny, 1991, Etika Bisnis Membangun Citra Bisnis sebagai Profesi Luhur, Yogyakarta : Kanisius, hlm. 108.

yang dipaksakan pada segelintir orang diperberat oleh sebagian besar keuntungan yang dinikmati banyak orang. Karena itu, dalam masyarakat yang adil kebebasan warga negara dianggap mapan; hak-hak yang dijamin oleh keadilan tidak tunduk pada tawar-menawar politik atau kalkulasi kepentingan sosial. Satu-satunya hal yang mengizinkan kita untuk menerima teori yang salah adalah karena tidak adanya teori yang lebih baik; secara analogis, ketidakadilan bisa dibiarkan hanya ketika ia butuh menghindari ketidakadilan bisa lebih besar. Sebagai kebijakan utama umat manusia, kebenaran dan keadilan tidak bisa diganggu gugat.⁴²

2. Kerangka Konseptual

Konseptual adalah suatu pemikiran umum yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan menentukan variable-variabel yang akan saling berhubungan. Istilah konseptual merupakan pengaruh atau pedoman yang lebih konkret sehingga diperlukan definisi operasional.⁴³ Batasan operasional dari berbagai konsep yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu:

- a. Analisis yuridis berarti menelaah dan mempelajari dengan cermat; memeriksa (untuk memahami) suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁴⁴

⁴² John Rawls, 2006, *A Theory Of Justice* Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm. 3-4.

⁴³ Amiruddin, Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok : PT. Grafindo Persada, hlm. 260.

⁴⁴ Elza Syarief, 2020, *Sengketa Antar Organ Perseroan, Perspektif Teori, Praktik, dan Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Rawamangun : Sinar Grafika, hlm. 205.

- b. Penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstandigheden* adalah suatu penggunaan berbagai keadaan secara menyimpang, misalnya keadaan darurat, keadaan orang yang tidak berpengalaman, ketergantungannya (ketidakberdayaan) seseorang, keadaan akal nya yang tidak sehat, atau memanfaatkan ketiadaan pengalaman seseorang dalam melakukan perbuatan hukum yang dapat merugikan dirinya.⁴⁵
- c. Perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai harta kekayaan benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya itu diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁴⁶
- d. Jual Beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.⁴⁷
- e. Surat kuasa adalah suatu dokumen dimana isinya seorang menunjuk dan memberi wewenang pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas namanya.⁴⁸

⁴⁵ Fauzan, H.M. & Siagian, B, 2017, Kamus Hukum dan Yurisprudensi, Depok: PT. Desindo Putra Mandiri, hlm. 575.

⁴⁶ Fadillah Mursid, 2022, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak (Dalam Hukum Perdata dan Hukum Islam), Bandung : Media Sains Indonesia dan Penulis, hlm. 7.

⁴⁷ H. Sudiarto, 2021, Pengantar Hukum Lelang Indonesia Edisi Pertama, Jakarta : Kencana, hlm. 17.

⁴⁸ Siti Munawaroh, 2018, Modul Ajar PLKH Litigasi dan Non Litigasi, Surabaya : CV. Jakad Publishing Surabaya, hlm. 93.

G. Metode Penelitian

Penelitian Hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, oleh sebab itu diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.⁴⁹ Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini memungkinkan untuk menggambarkan fakta-fakta yang muncul dari masalah yang diteliti oleh peneliti, yang akan dianalisis di bawah ini:

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum.⁵⁰ Penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberi argumentasi juridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma. Penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang sui generis. Oleh karena itu landasan teoritis yang dipergunakan adalah landasan teoritis yang terdapat dalam tataran Teori Hukum

⁴⁹ Ani Purwati, 2020, *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, Surabaya : Jakad Media Publishing, hlm. 5.

⁵⁰ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm. 33.

Normatif/Kontemplatif. Penelitian hukum normatif pada hakekatnya hanya mampu dilakukan oleh seorang sarjana hukum yang dididik untuk memahami dan menguasai disiplin hukum.⁵¹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.⁵² Pendekatan-pendekatan ini dipilih berdasarkan kesesuaian masalah yang akan diteliti dengan metode penelitian normatif. Pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan studi kasus telah digunakan dalam penyusunan tesis ini terkait dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3176 K/Pdt/2020.

Pertama, pendekatan hukum dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi (yang sedang dipertimbangkan), yang diperlukan untuk mengeksplorasi lebih lanjut status hukum dari kontrak penjualan dan surat kuasa yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan.

Kedua, menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya

⁵¹ Djulaeka dan Devi Rahayu, 2019, Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Surabaya : Scopindo Media Pustaka, hlm. 20.

⁵² Ishaq, 2017, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi, Bandung : Alfabeta, hlm. 69.

dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaam dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi.⁵³ Memeriksa dasar hukum dan teori dari perikatan jual beli dan surat kuasa penjualan, yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Ketiga, menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) pendekatan kasus berusaha untuk menelusuri alasan hukum (*ratio decidenci*) suatu keputusan pengadilan bagi kasus tertentu⁵⁴, dilakukan dengan cara “melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di luar negeri”.⁵⁵ Fokus utama dari pendekatan kasus ini adalah *ratio decidendi*, yaitu pertimbangan pengadilan dalam memutus perkara pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

⁵³<https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses pada tanggal 03 Mei 2022, Pukul. 16.05 WIB.

⁵⁴ JM. Muslimin, 2022, Filsafat Hukum Ekonomi Syariah Sketsa dan Aktualisasi, Tangerang Selatan : CV Pustakapedia Indonesia, hlm. 33.

⁵⁵ Bachtiar, 2018, Metode Penelitian Hukum, Tangerang Selatan : Unpam Press, hlm. 83.

3. Sifat Penelitian

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.⁵⁶ Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu suatu gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan hukum ini memungkinkan para peneliti untuk memeriksa konsistensi dan kompatibilitas hukum dan peraturan. Sebagai hasil dari tinjauan tersebut, argumen-argumen diajukan untuk mengatasi masalah penyalahgunaan keadaan dalam penyusunan Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual.

4. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu aturan tertulis yang ditegakkan oleh negara, semua itu dapat ditemukan dalam putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, undang-undang yang ditetapkan oleh parlemen, dan keputusan agen-agen administrasi. Sumber bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang terdiri atas :⁵⁷

⁵⁶ Johnny Ibrahim. 2017, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang : Bayu Media Publishing, hlm 303.

⁵⁷ Nitaria Angkasa, dkk, 2019, Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar, Lampung : CV. Laduny Alifatama (Penerbit Laduny), hlm. 57.

1. Norma atau kaidah dasar yaitu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan amandemennya.⁵⁸
2. Kitab Undang- Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
4. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
5. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sda
8. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 740/PDT/2019/PT Sby
9. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut seperti buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum,⁵⁹ yang terdiri dari rancangan perundangan, hasil karya ilmiah para sarjana, dan hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu data hukum yang dapat memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti koran dan majalah.⁶⁰ Data hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah ensiklopedi, kamus

⁵⁸ Suyanto, 2022, Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan, Gresik : Unigres Press, hlm. 109.

⁵⁹ Ishaq, 2018, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 139.

⁶⁰ Muhammad Syahrums, 2022, Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis, Bengkalis- Riau : DOTPLUS Publisher, hlm. 33

hukum, dan kamus bahasa Indonesia. Pengumpulan data hukum sekunder dan tersier diperoleh dengan cara penelusuran pustaka, baik melalui studi di perpustakaan maupun mengakses melalui internet.⁶¹

5. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder melalui penelitian kepustakaan dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, daftar pustaka, dan sebagainya yang berkaitan dengan masalah penelitian ini. Instrumen pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Studi dokumen, merupakan teknik pengumpulan data yang utama, karena pembuktian asumsi dasar (hipotesis) penelitiannya didasarkan bersandar pada norma-norma hukum positif, doktrin-doktrin atau ajaran hukum, hasil-hasil penelitian akademik, maupun putusan-putusan pengadilan, yang kesemuanya berbasis pada dokumen tertulis. Kegiatan mengkaji berbagai informasi tertulis mengenai hukum, baik yang telah dipublikasikan atau tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu seperti pengajar hukum, peneliti hukum, praktisi hukum dalam rangka kajian hukum, pengembangan dan pembangunan hukum, serta praktik hukum.⁶²
- b. Studi kasus yang mendukung data yang diperoleh melalui penelitian dokumen, khususnya terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020.

⁶¹ John Kenedi, 2020, *Perlindungan Saksi dan Korban (Studi Perlindungan Hukum Korban Kejahatan dalam Sistem Peradilan di Indonesia)*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm. 22.

⁶² Bachtiar, *Op.cit*, hlm. 139.

6. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif, yakni analisis data dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁶³ Analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar atau pandangan peneliti sendiri. Sebelum dilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan baik melalui studi dokumen maupun studi kasus.

Data-data tersebut akan dianalisis secara kualitatif dan sistematis untuk membuat klasifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu penyalahgunaan keadaan dalam penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata agar dapat ditarik suatu kesimpulan yang tepat dengan menggunakan metode deduktif, yaitu dengan cara menarik kesimpulan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus, sebagai jawaban yang tepat ketika membahas permasalahan yang dihadapi dalam penelitian ini.

⁶³ Ishaq, *Op. cit.*, 69.

BAB II

KEDUDUKAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM HUKUM PERJANJIAN

A. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

1. Pengertian Hukum Perikatan

Hukum perikatan (*verbintenissenrecht, law of obligation*) merupakan konsep hukum yang khas dalam sistem civil law. Lembaga hukum ini berasal dari tradisi hukum Romawi (*Roman legal tradition*). Hukum perikatan di dalam sistem civil law, seperti yang dianut Perancis, Jerman, Belanda, Spanyol dan Indonesia merupakan satu kesatuan yang mencakup hukum kontrak dan perbuatan melawan hukum. Kedua bidang hukum tersebut ditempatkan pada kategori yang umum, yakni hukum perikatan.

Sistem hukum Indonesia, perikatan ditempatkan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan (*van verbintenis*). Perikatan yang lahir dari perjanjian (kontrak) dan perikatan lahir karena undang-undang seperti perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela, dan pembayaran yang tidak terutang. Semua bidang hukum tersebut dicakup dalam satu generik, yakni hukum perikatan.⁶⁴

Perjanjian diartikan sebagai salah satu sumber perikatan. Perjanjian atau *verbintenis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu

⁶⁴ Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta : Penebar Media Pustaka, hlm. 6-7.

pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Sedangkan hukum perikatan merupakan hukum pelengkap, konsensuil, dan obligatoir. Bersifat sebagai hukum pelengkap artinya jika para pihak membuat ketentuan masing-masing, setiap pihak dapat mengesampingkan peraturan dalam undang-undang. Bersifat konsensuil artinya ketika kata sepakat telah dicapai oleh masing-masing pihak, kontrak tersebut bersifat mengikat dan dapat dipenuhi dengan tanggung jawab. Sementara itu bersifat obligatoir berarti setiap perikatan yang telah disepakati bersifat wajib dipenuhi dan hak milik akan berpindah setelah dilakukan penyerahan kepada tiap-tiap pihak yang telah bersepakat.

Perikatan mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Karena perikatan maupun perjanjian menjadi dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian manusia, dan melalui perikatan maupun perjanjian itu pula berbagai kegiatan bisnis dapat dijalankan. Perjanjian menjadi sarana dalam memfasilitasi setiap orang untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial untuk mendukung kehidupan manusia sebagai makhluk sosial.⁶⁵

2. Sumber Perikatan dan Alasan Pembatalan Perjanjian

Hubungan antara perjanjian dengan perikatan adalah perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Adapun perbedaan antara

⁶⁵ Lukman Santoso Az, 2016, Hukum Perikatan; Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis, Malang : Setara Press, hlm. 7-8.

perikatan yang lahir dari perjanjian dengan perikatan yang lahir dari undang-undang adalah :

- a. Perikatan yang lahir dari perjanjian : akibat-akibat hukum yang ditimbulkan memang dikehendaki oleh para pihak karena sebelum lahirnya perikatan sudah didahului oleh perjanjian yang disepakati oleh para pihak;
- b. Perikatan yang lahir dari undang-undang; akibat-akibat hukum yang ditimbulkan sudah ditentukan oleh undang-undang, jadi adakalanya akibat hukum yang ditimbulkan tidak dikehendaki oleh para pihak.⁶⁶

Perkembangan hukum perikatan termasuk hukum bisnis pada dasarnya mengacu kepada kedua ketentuan diatas. Bertalian dengan ajaran hukum untuk sahnya perjanjian *Nieuw Burgerijk Wetboek (NBW)* telah menentukan 4 (empat) alasan pembatalan perjanjian yaitu : Artikel 3 : 44 lid. 1 artinya buku 3 Pasal 44 ayat (1) menentukan 3 (tiga) alasan pembatalan perjanjian yaitu :

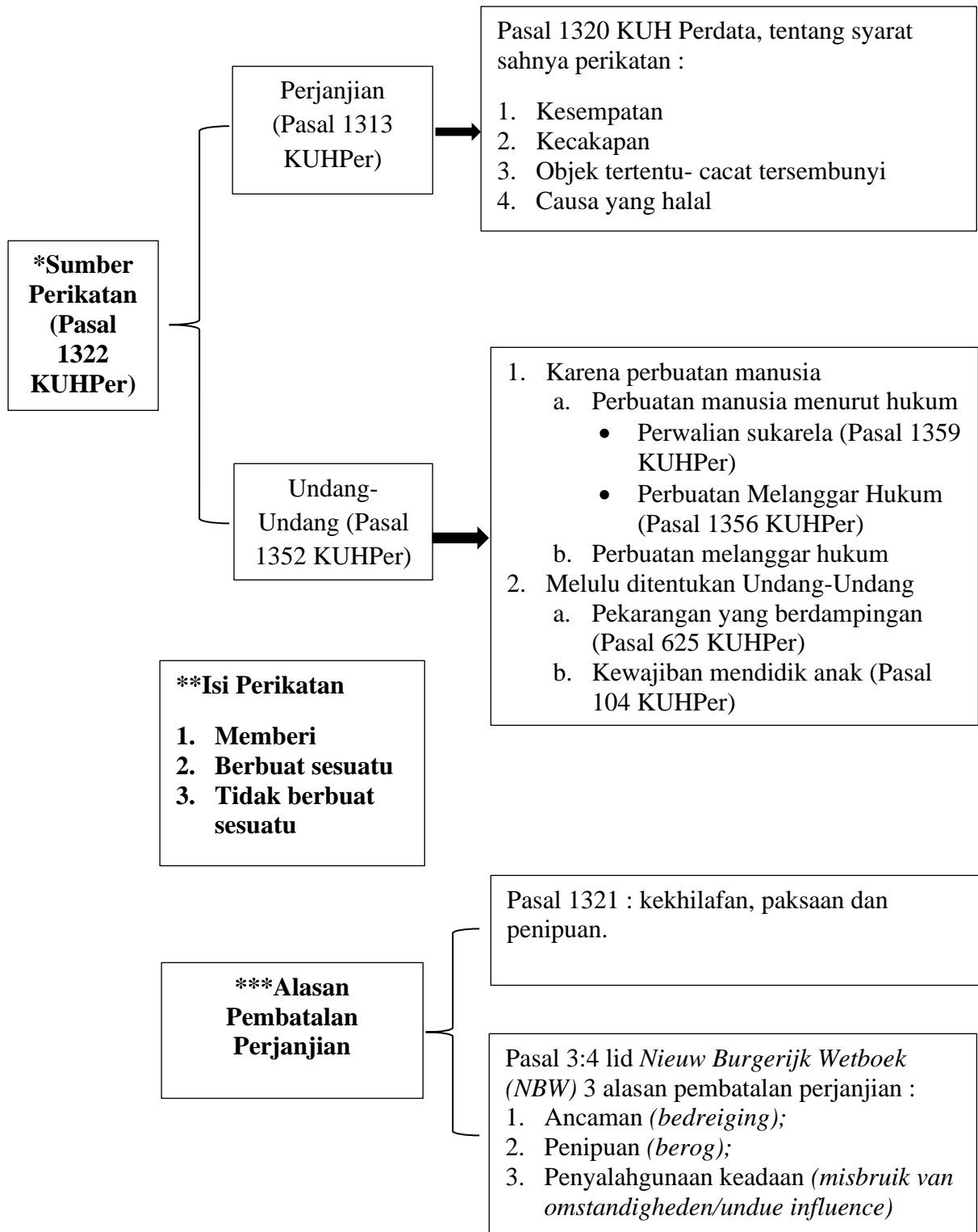
1. Ancaman (*bedreiging*)
2. Penipuan (*bedrog*)
3. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)
4. Kesesatan (*dwaling*)

Ajaran penyalahgunaan keadaan merupakan perwujudan asas kebebasan berkontrak karena hal menyangkut penyalahgunaan yang mengganggu kehendak yang bebas untuk menyatakan persetujuan.⁶⁷

⁶⁶ Zakiyah, 2017, Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya, Yogyakarta : Lentera Kreasindo, hlm. 6.

⁶⁷ H.P Panggabean, 2022, Analisis Yurisprudensi Hukum Bisnis, Bandung : Penerbit Alumni, hlm. 113-114.

Bagan Sumber Perikatan dan Alasan Pembatalan Perjanjian



3. Asas-asas Hukum Perikatan

Asas-asas dalam hukum perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata, yang berpedoman pada asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, yang akan dijelaskan secara lebih rinci:

- a. Segala sesuatu yang dibuat adalah sah bagi para pihak yang memerlukan dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶⁸
- b. Asas *konsensualisme*, artinya perjanjian yang dibuat pada saat tercapainya kata persetujuan antara pihak tentang hal-hal yang pokok dan tidak memerlukan sesuatu yang formalitas. Dengan demikian, asas konsensualisme lazim disimpulkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.⁶⁹

4. Syarat-Syarat Perjanjian

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh para pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut :⁷⁰

⁶⁸ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

⁶⁹ Joko Sriwidodo, Kristiawanto, 2021, Memahami Hukum Perikatan, Yogyakarta : Kepel Press, hlm. 30.

⁷⁰ Lia Amaliya, 2022, Hukum Perikatan, Wonocolo, Surabaya : Cipta Media Nusantara (CMN), hlm. 46.

a. Kesepakatan (*Toestemming/Izin*)

Kedua Belah Pihak Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu persetujuan dari mereka yang mengikatkan dirinya.⁷¹

b. Kecakapan

Kata “orang” (*person*) berarti subjek hukum pendukung hak dan kewajiban. Walaupun semua subjek hukum pada umumnya adalah pendukung hak dan kewajiban, namun tidak semua subjek itu memiliki kecakapan untuk bertindak sendiri. Setiap manusia adalah pembawa hak serta memiliki kewajiban dalam melakukan suatu perbuatan hukum, akan tetapi perbuatan hukum yang dilakukan harus terdapat syarat yakni cakap serta kewenangan berhak.⁷²

c. Suatu hal tertentu

Objek perjanjian harus berupa suatu hal atau suatu barang atau benda yang dapat ditentukan jenisnya. Suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian tidak harus selalu dalam bentuk barang akan tetapi dapat pula dalam bentuk jasa.⁷³

⁷¹ Ahmad Fauzi, Benda Bergerak Sebagai Jaminan Hutang Dalam Praktek Leasing, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol 3 No 2 Oktober 2017 ISSN: 2089-1407, <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/1326>, hlm. 16.

⁷² Rolando Marpaung, dkk, 2022, Hukum Bisnis, Padang : PT. Global Eksekutif Teknologi, hlm. 20.

⁷³ Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian, Rawamangun : Sinar Grafika , hlm. 53.

d. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Pasal 1337 KUHPer berbunyi “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.⁷⁴ Pasal ini sebenarnya hanya mempertegas kembali tentang salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu mengenai sebab yang halal, dimana kalau suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.⁷⁵

B. Kedudukan Hukum Notaris dan Para Pihak dalam Surat Kuasa Menjual dan Pengikatan Jual Beli

1. Tinjauan Umum Pemberian Kuasa

Pada dasarnya, tidak semua orang atau badan hukum dapat mengurus kepentingannya, sehingga yang bersangkutan dapat meminta orang lain untuk mengurusnya. Supaya kepentingannya dapat dilaksanakan dengan baik, maka para pihak dapat dibuatkan sebuah akta, yang lazim disebut dengan akta pemberian kuasa.⁷⁶ Pasal 1792 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* memberikan batasan tentang Pemberian Kuasa, yaitu :

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

⁷⁴ Lukman Santoso Az, dkk, 2017, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) : Trussmedia Grafika, hlm 69

⁷⁵ Evy Savitri Gani, 2019, *Perjanjian Terapeutik Antara Dokter dan Pasien*, Ponorogo : Uwais Inspirasi Indonesia, hlm. 48.

⁷⁶ Salim, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 155.

Pemahaman ketentuan Pasal diatas dalam penyerahan kuasa terdapat dua pihak yakni: pemberi kuasa yang menyerahkan mandat dan penerima kuasa yang menerima mandat atau diberikan perintah untuk melaksanakan tanggung jawab atas pemberi kuasa. Pada dasarnya pasal-pasal yang mengatur pemberian kuasa tidak bersifat imperatif. Apabila para pihak menghendaki dapat disepakati selain yang digariskan dalam Undang-Undang. Misalnya para pihak dapat menyepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable*). Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya pasal-pasal perjanjian bersifat mengatur (*aanvullend recht*).⁷⁷

Aspek yang lainnya dari batasan pemberian kuasa diatas yaitu implisit adanya suatu perbuatan perwakilan, hal ini dirincikan dari kalimat “untuk atas namanya....”, yang berarti adanya seseorang yang mewakili orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.⁷⁸ Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga perjanjian kuasa ini tidak melahirkan suatu perwakilan. Akan tetapi dari batasan Pasal 1792 KUHPerdatta/*Burgerlijk Wetboek* dapat dilihat bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa

⁷⁷ Kusbianto dan Rina Melati Sitompul, 2020, Bunga Rampai Hukum Acara Perdata, Medan : CV. EnamMedia, hlm.10.

⁷⁸ Habib Adjie, 2019, Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Edisi Revisi, Bandung : CV. Mandar Maju, hlm. 9.

penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.⁷⁹

Jenis surat kuasa diatur dalam Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun cara pemberian kuasa dapat dibagi menjadi:

- a. Akta Umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris atau akta notariel. Artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris, sehingga pemberian kuasa itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
- b. Surat kuasa dibawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak, tanpa keterlibatan Notaris atau PPAT.
- c. Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa.
- d. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Secara diam-diam artinya bahwa pemberian kuasa itu, tanpa memberitahukan kepada penerima kuasa, namun penerima kuasa mau mengurus kepentingan dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa ini mirip dengan *zaakwarneming*.

⁷⁹ Habib Adjie, *Ibid*, hlm. 9.

- e. Pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.
- f. Pemberian kuasa khusus adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk kepentingan dan atas pemberi kuasa dalam hal-hal yang dapat menimbulkan akibat hukum. Surat kuasa tersebut terbagi atas 2 yaitu surat kuasa lisan dan surat kuasa tulisan.⁸⁰
- g. Pemberian kuasa umum yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, di mana isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan dari pemberi kuasa.⁸¹

Hubungan hukum yang terjadi antara pemberi dan penerima kuasa akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban penerima kuasa disajikan sebagai berikut:⁸²

- a. Melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu.
- b. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.

⁸⁰ Irene Svinarky, 2019, *Bagian Penting Yang Perlu Diketahui Dalam Hukum Acara Perdata Di Indonesia Cetakan 1*, Batam : CV. Batam Publisher, hlm. 28.

⁸¹ Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* sampai dengan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.

⁸² Salim HS, *Op.cit*, hlm. 162.

- c. Bertanggung Jawab atas segala perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan seba dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
- d. Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya.
- e. Bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dan bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.⁸³

Hak pemberi kuasa adalah menerima jasa dari pemberian kuasa, hak pemberi kuasa adalah menerima hasil atau jasa dari penerima kuasa. Kewajiban pemberi kuasa adalah :⁸⁴

- a. Memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa;
- b. Mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa;
- c. Membayar upah kepada penerima kuasa;
- d. Memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya; dan

⁸³ Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* sampai dengan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

⁸⁴ Salim HS, *Op.cit*, hlm. 163.

- e. Membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.⁸⁵

Pemberian kuasa ini berakhir dengan (Pasal 1813 – 1819 KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*) :

- a. Penarikan kembali kuasa penerima kuasa
- b. Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa dengan catatan bahwa pemberitahuan penghentian ini bukan karena si penerima kuasa tidak mengindahkan waktu pemberian kuasa maupun karena hal lain akibat kesalahan pemegang kuasa yang membawa kerugian kepada pemberi kuasa
- c. Meninggalnya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, dan meninggalnya si pemberi kuasa ini harus diberitahukan oleh ahli waris kepada penerima kuasa
- d. Adanya pengampuan atau pailit pemberi maupun penerima kuasa
- e. Pengangkatan seorang penerima kuasa baru
- f. Kawinnya perempuan yang memberikan maupun menerima kuasanya.

Berakhirnya kuasa, hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa penerima kuasa tidak hanya mempunyai kekuasaan mewakili tetapi juga memiliki hak mewakili, sehingga hak ini sifatnya dapat ducabut sewaktu-waktu. Akan tetapi saat ini, telah banyak beredar surat kuasa mutlak, yang ‘melanggengkan’ surat kuasa walaupun si pemberi kuasa telah meninggal.

⁸⁵ Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* sampai dengan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

Pemberian kuasa mutlak ini hadir dilatarbelakangi banyaknya pemberian kuasa yang dilakukan dalam rangka suatu perjanjian sehingga tanpa adanya kuasa tersebut kepentingan penerima kuasa akan sangat dirugikan.⁸⁶

Instruksi mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang sekarang telah melarang adanya kuasa mutlak, karena kuasa mutlak pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.⁸⁷ Karena pemberian kuasa memiliki unsur sebagai suatu perjanjian, maka pemberian kuasa seperti ini halnya perjanjian menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak,⁸⁸ berarti pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* menyatakan bahwa :

“si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya”.⁸⁹

Kuasa tetap dapat ditarik apabila ada alasan misalnya bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Namun jika tidak, maka kuasa mutlak tetap diakui keberadaannya. Jadi pemberian kuasa mutlak ini dibenarkan dengan syarat :

⁸⁶ Lukman Santoso, 2020, Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak, Yogyakarta : Cakrawala, hlm. 69-70.

⁸⁷ Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁸⁸ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

⁸⁹ Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

- a. Pemberian kuasa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah
- b. Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa.⁹⁰

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

⁹⁰ Lukman Santoso, *Op.cit.* hlm 70.

yang melahirkan kewajiban mewakili untuk kepentingan pemberi kuasa, jika dalam perjanjian itu ada kewenangan untuk mewakili.⁹¹

2. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu terobosan baru sebagai akibat terhambatnya atau terdapat beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang pada akhirnya menghambat penyelesaian transaksi jual beli. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Subekti :⁹²

“Perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli tersebut, antara lain sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.”

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Pasal 1253 KUHPerdara menyatakan :

“Suatu perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa masa mendatang dan yang belum pasti terjadinya baik yang bersifat menanggungkan maupun menggugurkan perikatan.”⁹³

Peristiwa mendatang itu dijadikan syarat, dimana peristiwa bersangkutan apakah akan terjadinya atau tidak, sebenarnya syarat itu sifatnya masih menggantung tanpa dapat diintervensi oleh para pihak secara konkrit sesuai kehendak yang tentu saja tetap harus dilandaskan pada asas

⁹¹ Pieter E Latumeten, Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “*Volmacht dan Lastgeving*” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila, Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1 (2017), <http://jhp.ui.ac.id>, hlm. 23.

⁹² Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV.Jakad Media Publishing, hlm. 11.

⁹³ Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

itikad baik.⁹⁴ Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar.⁹⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli digolongkan dalam perjanjian *obligator*. Perjanjian *obligator* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (*konsensual*) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukannya Pengikatan Jual Beli, hak atas tanah belum berpindah. Penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan, sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah tunduk pada hukum tanah nasional.⁹⁶

Tujuan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak. Calon penjual dan calon pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari

⁹⁴ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Op.cit*, hlm. 28-29.

⁹⁵ Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

⁹⁶ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Op.cit*, hlm. 77 -78.

perjanjian yang telah disepakati bersama, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk*

Wetboek menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik untuk ketertiban umum.”

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk*

Wetboek menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan.”⁹⁷

Perjanjian harus dibuat dengan kesepakatan para pihak, kesepakatan tersebut harus dari kehendak yang bebas di antara para pihak serta dinyatakan secara tegas dan tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang tidak bernama atau perjanjian jenis baru karena tidak ada pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*, khususnya Buku III lahir karena kebutuhan masyarakat. Lahirnya perjanjian Pengikatan Jual Beli karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.

⁹⁷ Pasal 1337 sampai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis* dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek (lex generalis)* maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*, akan tetapi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :⁹⁸

- a. Memenuhi syarat sahnya perjanjian;
- b. Tidak dilarang oleh Undang-Undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PPAT dikonsepsikan sebagai:

“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.⁹⁹

⁹⁸ Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Op.cit*, hlm. 87.

⁹⁹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Asas-asas hukum tentang pendaftaran tanah tercantum dalam Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hanya ada satu asas yang tercantum dalam Penjelasan Umum, yaitu asas pemberian perlindungan hukum yang seimbang, sedangkan dalam Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat lima asas hukum, yang meliputi :¹⁰⁰

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁰¹
- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.¹⁰²
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu peril

¹⁰⁰ Salim, 2019, Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Depok : PT RajaGrafindo Persada, hlm. 9.

¹⁰¹ Salim, 2019, *Ibid*, hlm. 10.

¹⁰² Reda Manthovani dan Istiqomah, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Al Azhar Indonesia, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017, <https://digilib.esaunggul.ac.id>, hlm. 25.

diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.¹⁰³

- e. Asas terbuka adalah asas di dalam pendaftaran tanah dimana pejabat harus menyampaikan secara terbuka atau tidak dirahasiakannya kepada masyarakat.¹⁰⁴

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum baik, dalam hukum privat maupun hukum publik. Secara konseptual pengertian akta PPAT tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun dikemukakan oleh para ahli. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan :

“Alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru”.

¹⁰³ Anna Yulianti, 2022, Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah, Bandung : Penerbit Alumni, hlm. 10.

¹⁰⁴ Salim, 2019, *Op.cit*, hlm. 10.

Keberadaan Akta PPAT secara filosofis adakah dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau rumah susun, kepastian itu meliputi kepastian tentang :¹⁰⁵

- a. Momentum terjadinya perbuatan hukum;
- b. Kepastian tentang subjek hukum, yaitu para pihak yang melakukan perbuatan hukum;
- c. Kepastian tentang objeknya.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan hukum tersebut antara lain :

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan¹⁰⁶

¹⁰⁵ Salim, *Op.cit*, hlm. 16.

¹⁰⁶ Sri Hajati, dkk, 2018, Bahan Ajar Politik Hukum Pertanahan, Surabaya : Airlangga University Press, hlm. 304.

Jual Beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar tujuan membeli tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.¹⁰⁷ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*, menyatakan:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.¹⁰⁸
Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*,

menyatakan :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.¹⁰⁹

3. Kedudukan Hukum Notaris dan Para Pihak dalam Surat Kuasa Menjual dan Perikatan Jual Beli

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹¹⁰ Ada penambahan kalimat “untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta” berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Otentitas akta Notaris bukan pada kertasnya,

¹⁰⁷ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta : Prenadamedia Group, hlm. 358.

¹⁰⁸ Basyarudin, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, hlm 99.

¹⁰⁹ Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

¹¹⁰ Liliana Tedjosaputra, 2021, Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan, Semarang : Penerbit Butterfly Mamoli Press, hlm. 6.

tetapi apa yang dimaksud dibuat oleh atau di hadapan Notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat otentik bukan karena Undang-Undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.¹¹¹

Aakta terdiri dari dua macam, yang pertama bentuk akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak (*partij-akten*) dengan (para) penghadap menandatangani akta itu. Dan akta berita acara (*relas-akten*), adalah bentuk akta yang kenyataan yang terjadi di hadapan notaris. Akta yang disebut belakangan ini tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap dengan menandatangani akta tersebut, tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan tugasnya di hadapan saksi. Akta berita acara (*relas-akte*) tidak perlu ditandatangani oleh para penghadap.¹¹²

Aakta Notaris baik akta *relaas* maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang

¹¹¹ Erizon Khairunyah, Hasim Purba, Sunarmi, Rosnidar Sembiring, Kedudukan Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Pembayaran Dilakukan Secara Bertahap yang Telah Dibatalkan oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015), dalam Visi Ilmu Sosial dan Humaniora (VISH), Volume: 02, No 02 Desember 2021 (256-268), Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, <https://ejournal.uhn.ac.id/index.php/humaniora/>, hlm. 260.

¹¹² Herlien Budiono, 2018, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kedua, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 267.

dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.¹¹³

Karakter yuridis dari akta Notaris tidak berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut, Notaris tetap berada diluar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris seperti itu, sehingga jika suatu akta Notaris dipermasalahkan, maka tetap membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara Perdata.

Penempatan notaris sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membantu atau menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik atau menempatkan notaris sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, maka hal tersebut telah mencederai akta notaris dan notaris yang tidak dipahami oleh aparat hukum lainnya mengenai kedudukan akta notaris dan notaris di Indonesia. Siapapun tidak dapat memberikan penafsiran lain atas akta Notaris atau dengan kata lain terikat dengan akta Notaris tersebut.¹¹⁴

¹¹³ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 128.

¹¹⁴ Habib Adjie, *Loc.cit*

Kedudukan perikatan jual beli dan surat kuasa menjual adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*. Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang memuat semua keinginan para penghadap, ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, membubuhkan sidik jari dari ibu jari tangan kanannya pada lembaran tersendiri dihadapan, Notaris.¹¹⁵

Perikatan Jual Beli terhadap tanah merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris dan juga merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.¹¹⁶ Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan dan memperkuat perjanjian utama yaitu akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya Akta Jual Beli (AJB) tersebut. Karakteristik tunai terlihat dalam pelaksanaan Akta Jual Beli dimana penyerahan hak dari Penjual terjadi bertepatan dengan pelunasan harga tanah dari Pembeli dan pada saat inilah hak atas tanah sudah berpindah.¹¹⁷

Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 (dua) pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak

¹¹⁵ Pasal 16 huruf c Undang-Undang Jabatan Notaris.

¹¹⁶ Edi Kurniawan La Ode, Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan, Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 1, No. 2, Juli 2019), Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Pancasila, hlm. 103.

¹¹⁷ Sigit Sapto Nugroho, dkk, 2019, Pengantar Hukum Indonesia, Klaten: Penerbit Lakeisha, hlm. 147.

lainnya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah. Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah hak atas tanah).¹¹⁸ Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang akan dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya akta jual beli. Persiapan dan Pembuatan Akta Sebelum akta dibuat PPAT akan meminta penjual dan pembeli untuk memenuhi, antara lain, syarat-syarat yang diperlukan:

1. e-KTP suami dan istri penjual dan pembeli.
2. Kartu BPJS Kesehatan.
3. Akta nikah bagi yang telah menikah.
4. Kartu Keluarga penjual dan pembeli.
5. PBB dan bukti pembayaran (Kantor Pajak meminta bukti bayar PBB 5 (lima) tahun terakhir)
6. Sertipikat asli.
7. NPWP penjual untuk melakukan validasi PPh.
8. Syarat-syarat lain yang diperlukan misalnya surat kuasa menjual surat kuasa membeli (bila dikuasakan).
9. Ijin pemindahan hak (bila diperlukan).

¹¹⁸ Akur Nurasa, dan Dian Aries Mujiburohman, 2020, Tuntutan Pembuatan Akta Tanah, STPN Press : Yogyakarta, hlm. 65.

10. Ijin klarifikasi/izin penggunaan tanah (bila diperlukan misalnya pembelinya adalah badan hukum).¹¹⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah lengkap syaratnya melakukan pengecekan atau pencocokan data sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data-data yang ada pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan (yang dalam bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan : bersih).¹²⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana Kepastian Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli harus memenuhi syarat formil yaitu harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan sesuai ketentuan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*, belum terdapat pengaturan khusus tentang Perikatan Jual Beli, sehingga definisi, bentuk dan isi serta ruang lingkup Perikatan Jual Beli tersebut tumbuh dan berkembang dalam praktek kenotariatan, dalam mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan

¹¹⁹ Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, *Op.cit*, hlm. 69.

¹²⁰ Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah.¹²¹

Perikatan Jual Beli tanah sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* tentang perikatan sebagai perjanjian pendahuluan, sedangkan perjanjian pokok dari PPJB tanah adalah jual beli tanah yang tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional. Secara teori dan doktrin, PPJB tanah digolongkan pada perjanjian obligatoir, sehingga unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi.¹²²

Kedudukan notaris dalam pembuatan perikatan jual beli dan surat kuasa adalah sebagai berikut:

- a. Kedudukan Notaris dalam Akta Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015, yang melahirkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 386/2017 tertanggal 06 September 2017 dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020) kedudukan Notaris/PPAT dalam perjanjian antara pasangan suami-isteri (Moch. Farchan dan Hardiyah) dengan Maruliman Pasaribu bukanlah pihak yang terikat dalam perjanjian bahkan apabila dilihat dari

¹²¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*, secara umum disingkat juga BW), diumumkan pada tanggal 30 April 1847 dalam Staatsblad tahun 1847 Nomor 23, dan mulai berlaku di Indonesia pada tanggal 1 Mei 1848

¹²² Herlien Budiono, 2018, Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm 115.

asas yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Notaris bukanlah pihak yang bersepakat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015. Notaris sama sekali tidak pernah melakukan persesuaian kehendak antara pasangan suami-isteri (Moch. Farchan dan Hardiyah) dengan Maruliman Pasaribu dalam Akta Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 karena Notaris hanyalah pihak yang membuat dan menerbitkan akta berdasarkan kesepakatan para pihak. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan¹²³ yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris membuat akta, sepanjang ditentukan dalam UUJN dan perundang-undangan lain.¹²⁴ Pasal 15 ayat (2) UUJN mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.¹²⁵ Notaris bukan sebagai pihak ketiga dalam akta perjanjian yang dibuatnya karena Notaris adalah pihak yang independen, tidak berpihak dalam proses pembuatan akta. Notaris juga bukan sebagai pihak ketiga yang diperbolehkan ikut berkehendak sebagaimana maksud dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* karena pada prinsipnya akta hanyalah dibuat

¹²³ Habib Adjie, 2012, *Bernas-Bernas Pemikiran Di Bidang Notaris Dan PPAT*, Bandung : Mandar Maju, hlm. 13.

¹²⁴ Ghansham Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group, hlm. 44.

¹²⁵ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 14.

oleh pihak-pihak yang berkehendak saja dan pihak yang berkehendak itu bukanlah Notaris karena dirinya bukanlah sebagai penghadap, sementara hanya pihak-pihak yang berkehendak saja yang menjadi penghadap.¹²⁶

- b. Notaris hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan notaris tersebut.¹²⁷
- c. Kedudukan Notaris sebagai jabatan yang terhormat dan memiliki peran yang sangat penting dalam masyarakat tentunya mengharuskan siapa yang memangku jabatan harus memiliki kualitas yang mumpuni baik secara keilmuan maupun kepemimpinan. Hal tersebut tercermin dari salah satu syarat pengangkatan Notaris yang disebutkan dalam Pasal 3 huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi: “Berijazah Sarjana Hukum dan lulus jenjang Strata Dua Kenotariatan.” Hal tersebut ditujukan agar Notaris menjadi sosok yang mampu menyampaikan kebenaran dan memberikan rasa keadilan bagi pihak yang membutuhkan jasanya, bukan sekedar memberikan kepastian hukum semata.¹²⁸

Kedudukan Penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual adalah kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual

¹²⁶ Taufik Hidayat Lubis, *Kekeliruan Menarik Notaris Sebagai Pihak Tergugat Dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan*, Sintesa Cerdas, Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora 2021, ke-1, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara hlm. 978.

¹²⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702 K/Sip/1973

¹²⁸ Habib Adjie, Rusdianto Sesung, *Op.cit*, hlm. 245-246.

tanah bila dalam hak milik atas tanah terdapat dari 1 (satu) pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah.¹²⁹

Jual Beli tanah yang dilakukan hanya oleh 1 (satu) orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah. Serta Penjual menjamin bahwa sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa atau dan dalam sitaan.¹³⁰

Kedudukan Pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual adalah sebagai pembeli mengaku telah membayar harga jual beli kepada penjual maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan konfirmasi kepada penjual apakah benar sudah dibayar oleh pembeli, bahkan bila diragukan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) boleh meminta kwitansi atau bukti

¹²⁹ Andrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 93.

¹³⁰ Andrian Sutedi,, *Ibid*, hlm. 64-90

pembayarannya.¹³¹ Si pembeli sebelum membeli tanah sebaiknya memeriksa lebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah itu. Lalu melihat langsung ke lokasi tanah tersebut, dan melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan tentang status tanahnya, apakah ada masalah atau tidak. Selain tu periksa data pendukung lainnya, seperti bagaimana dengan PBB (Pajak Bumi Bangunan), bagaimana dengan Akta Jual Belinya, bagaimana pula dengan Izin Mendirikan Bangunan .¹³²

C. Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian

1. Pengaturan dan Sejarah Penyalahgunaan Keadaan

Doktrin penyalahgunaan keadaan di negara-negara *Common Law* telah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. Dalam *Lloyds Bank Ltd. V Bundy QB*, Hakim Lord Denning MR mencoba menunjukkan bahwa penyalahgunaan bukan doktrin yang benar-benar berdiri sendiri. Doktrin ini sebenarnya merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang didalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang di antara para pihak. Penyalahgunaan dalam sistem *common law* merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut, tetapi tidak termasuk dalam kategori paksaan (*duress*). Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian

¹³¹ Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, *Op.cit*, hlm. 68.

¹³² Andrian Sutedi, *Op. cit*, hlm. 96.

(*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya sehingga ia tidak dapat mengambil keputusan yang independen.¹³³

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. Ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar pbenarannya pada kontrak kuasa hukum yang tidak halal, tetapi pada cacat kehendak.¹³⁴ Penyalahgunaan keadaan ada apabila seseorang mengetahui atau harus menyadari bahwa pihak lain karena keadaan tertentu, seperti keadaan darurat, ketergantungan, terburu-buru, keadaan jiwa abnormal atau kurang pengalaman, tergerak untuk melakukan tindakan hukum, terpancing untuk melakukan tindakan hukum atau setidaknya dia mengetahui atau harus menyadari bahwa pihak lain itu seharusnya dijauhkan dari tindakan itu.¹³⁵ Menurut R. Cheeseman, dalam *common law system*, ada 3 (tiga) tolak ukur diklasifikasikan telah terjadinya *unconscionability*, yaitu :

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

¹³³ Latifah Mustafida, 2022, Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 8.- 9.

¹³⁴ Latifah Mustafida, *Loc.cit*, hlm 9

¹³⁵ Rachmad Setiawan, 2020, Mr. C. Asser's Penuntun Dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian, Bandung : Yrama Widya, hlm. 262.

- c. Pihak yang kedudukannya lebih lemah tersebut tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui kontrak tersebut.¹³⁶

Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Dalam hal tersebut, penyalahgunaan keadaan terjadi apabila pada saat lahirnya perjanjian ada hal yang menyebabkan pernyataan kehendak tidak sempurna oleh salah satu pihak.¹³⁷

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.

Perkembangan aturan penyalahgunaan keadaan, sebenarnya sudah dimulai dari *Bovag Arrest III*, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965, 373, sehingga hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menerima penyalahgunaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Buku III Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) Belanda disebutkan 4 syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu :¹³⁸

1. Kesesatan (*dwaling*);
2. Ancaman (*bedreiging*);

¹³⁶ Leonaro Bakarbesy, Ghansham Anand, 2018, Buku Ajar Hukum Perikatan, Sidoarjo : Zifatama Jawara, hlm. 122.

¹³⁷ Latifah Mustafida, *Op.cit*, hlm. 10.

¹³⁸ Daeng Naja, 2019, *Woeker Ordonantie Riba Dalam Hukum Positif*, Ponorogo : Uwais Inspirasi Indonesia, hlm. 153.

3. Penipuan (*bedrog*);
4. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Tiga alasan pertama yang membatalkan kontrak/perjanjian (*dwinging, bedreiging, bedrog*) pada prinsipnya sama dengan yang terdapat dalam Pasal 1321-1328 BW, hanya yang membedakan pada istilah “paksaan” atau “*dwang*” yang dipergunakan dalam BW. Sedangkan alasan keempat (*misbruik van omstandigheden*) merupakan perkembangan baru dalam hukum BW Belanda. Sebagai salah satu tokoh adalah Meijers memandang konstruksi sebab sebagai “penyelesaian darurat” dan menganggap “penyalahgunaan keadaan” pada dasarnya sebagai cacat kehendak yang keempat.

Perkembangan selanjutnya berkenaan dalam praktik peradilan dimasukkannya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam mengenai suatu perkara yang terkait dengan syarat sahnya suatu kontrak (Pasal 1320 BW), tentunya hal ini akan memengaruhi penutupan kontrak. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan “*causa* atau sebab” yang tidak diperbolehkan. Disisi lain yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Dalam praktik peradilan unsur memasukkan penyalahgunaan keadaan ini ke dalam *causa* yang tidak diperbolehkan banyak ditentang oleh para ahli hukum diantaranya Meijer, Pitlo, van Dunne, van den Burght.

Causa perjanjian harus bersifat halal hendaknya dipahami dalam kerangka prinsip kebebasan berkontrak. Pada dasarnya para pihak bebas untuk menentukan isi hubungan hukum perikatan atau perjanjian yang diinginkan. Pengertian *causa*

dalam kaitannya dengan syarat yang halal guna menciptakan ketertarikan kontraktual dalam batas-batas kelayakan dan kepatutan. Apabila yang dikehendaki para pihak *causa* tidak halal yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan yang dinilai bpada saat dibuat kontrak/perjanjian, maka kontrak/perjanjian ini batal.

Kontrak/perjanjian tanpa *causa* tidak mempunyai arti, apabila tidak dipenuhi syarat objektif maka kontrak diancam dengan batal demi hukum. Menurut Volmar didalam bukunya "*Inleiding tot de Stuie van het Nederlands Burgerlijk Recht*". Mengatakan "ditinjau dari isinya ternyata bahwa perikatan itu ada selama seseorang itu harus melakukan sesuatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur" kalau perlu dengan bantuan Hakim.¹³⁹

Di Indonesia, ajaran penyalahgunaan keadaan ini belum ada pengaturannya dalam KUHPerdara, tetapi ajaran ini telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk faktor penyebab cacat kehendak yang keempat. Pencantuman penyalahgunaan keadaan dalam Niuwe BW ini diprediksi akan turut mewarnai perkembangan hukum perjanjian di Indonesia. Penyalahgunaan keadaan ini dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, jika perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil keputusan yang bersifat independent.

Batalnya suatu perjanjian karena penyalahgunaan keadaan sama sekali tidak mutlak adanya suatu taraf tertentu atau satu bentuk tertentu dari hal yang merugikan

¹³⁹ Yahman, 2016, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan : Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual, Jakarta : Kencana (Divisi dari Prenadamedia Group), hlm. 68-72.

itu. Dirugikannya salah satu pihak hanya merupakan salah satu faktor, di samping semua keterangan lain, seperti sifat-sifat keadaan dalam berlangsungnya penggunaan itu dan hubungan antar pihak dalam menentukan apakah perjanjian itu bertolak pada satu sebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik.

Alasan untuk membatalkan suatu perjanjian di Indonesia yang mengandung adanya unsur penyalahgunaan keadaan, meskipun hal ini secara tegas tidak diatur dalam KUHPerdara, khususnya dalam pasal-pasal yang menyebutkan tentang alasan-alasan kebatalan, yaitu Pasal 1322 tentang kekhilafan, Pasal 1323 tentang paksaan, dan Pasal 1328 tentang penipuan, sebagai alasan pembatalan perjanjian. Berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia telah didukung oleh beberapa putusan hakim melalui Lembaga peradilan yang memberikan pertimbangan dalam suatu sengketa perdata mengenai perjanjian antara penggugat dan tergugat dimana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan perjanjian tersebut telah dinilai tidak adil sehingga merugikan pihak yang posisinya lemah.¹⁴⁰

Penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan telah diimplementasikan dalam Putusan MA Nomor 3431 K/PDT/1985 dalam kasus Sri Setianingsih lawan Ny. Boesono dan R. Boesono. Dalam pertimbangannya, Hakim Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa perbuatan Sri Setianingsih selaku penggugat yang telah meminjamkan sejumlah uang kepada Ny. Boesono dan R. Boesono selaku tergugat dengan syarat bunga 10 % (sepuluh persen) perbulan dan buku

¹⁴⁰ Rendy Saputra, 2019, Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia, D.I Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, hlm. 8-9

pembayaran pensiun diserahkan sebagai jaminan dari pinjaman tersebut padahal diketahui Sri Setianingsih bahwa tergugat adalah purnawirawan yang tidak mempunyai penghasilan lain, Majelis Hakim Agung memperhatikan adanya indikasi tertentu yang menjadi dasar bagi kesimpulan, yaitu telah terjadi penyalahgunaan keadaan yang dimungkinkan karena adanya ketidakseimbangan dan ketidaksadaran kedudukan para pihak. Oleh karena itu, untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan keadaan yang dapat merugikan masyarakat, maka negara dengan segala fungsinya wajib memberikan perlindungan hukum yang salah satunya melalui fungsi regulasi.¹⁴¹

Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi sama-sama mengabulkan gugatan tersebut, tetapi sebaliknya Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Kasasi membatalkan putusan Pengadilan Negeri sekaligus Pengadilan Tinggi tersebut. Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya berpendapat bahwa perjanjian pinjam-meminjam dengan bunga 10 % dan klausul penyerahan buku pembayaran dana pensiun sebagai “jaminan” tersebut bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, terlihat bahwa secara tidak langsung pengadilan pada tingkat kasasi telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan, baik mengenai unsur kerugian materiil maupun unsur penyalahgunaan keadaan yang terjadi.

Ajaran mengenai penyalahgunaan tersebut merupakan hal yang relatif baru di Indonesia sehingga dalam penerapannya masih menimbulkan sejumlah permasalahan, misalnya menyangkut keberadaan ajaran tersebut, karena

¹⁴¹ Rahmi, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktek*, Makassar : Humanities Genius, hlm. 156

penyalahgunaan keadaan ini memang belum diatur dalam KUHPerdara. Selain itu, masalah lain yang timbul juga berkaitan dengan standar untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan tersebut. Permasalahan lain juga timbul dalam penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan tersebut adalah bagaimana atau apa tolak ukur seseorang telah melakukan penyalahgunaan keadaan tersebut. Ukuran itulah yang sebenarnya dapat menjadi dasar bagi hakim dalam menerapkan doktrin tersebut. Undang-Undang di Belanda sendiri belum menerapkan doktrin tersebut. Undang-Undang di Belanda sendiri belum ada tolak ukurnya sehingga dalam keadaan demikian Hakim harus membangun tolak ukur tersebut dalam putusan-putusannya.¹⁴²

2. Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian

Penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstandigheden* yang artinya adalah suatu keadaan untuk menyalahgunakan keadaan darurat orang lain, ketergantungan, ketidakberdayaan, kesembronoannya, keadaan akal yang tidak sehat atau ketiadaan pengalamannya dalam mengerjakan perbuatan hukum yang merugikan dirinya.

Berbeda dengan penyalahgunaan keadaan yang disepakati penulis-penulis Indonesia sebagai *misbruik van omstandigheden*, penulis-penulis Indonesia masih berselisih pendapat tentang istilah penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Inggris dimana Mariam Darus Badruzaman menyebut penyalahgunaan keadaan *undue influence*, sedangkan Djasadin Saragih menyebutkan penyalahgunaan keadaan dengan *unconscionability*. Sudikno Mertokusumo mengatakan bila konsisten

¹⁴² Rendy Saputra, *Op.cit* hlm. 9-10.

dengan bahasa Belanda, *misbruik van omstandigheden* dalam bahasa Inggris harus disebut dengan *abuse of circumstances*. Bila *undue influence*, serta *unconscionability* sebagai aturan yang berbeda, walaupun sekilas akan terlihat bahwa ketiga aturan tersebut hampir memiliki kesamaan.¹⁴³

Ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat. Berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia telah didukung oleh beberapa putusan hakim melalui lembaga peradilan yang memberikan pertimbangan dalam suatu sengketa perdata mengenai perjanjian antara penggugat dengan tergugat di mana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan perjanjian tersebut telah dinilai tidak adil, sehingga merugikan pihak yang posisinya lemah.¹⁴⁴

Penyalahgunaan keadaan dalam hukum perjanjian Indonesia sebagai alasan hakim untuk membatalkan perjanjian atau kontrak di pengadilan adalah sebagai akibat dari amanat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (UUKK) yaitu:¹⁴⁵

“Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”.¹⁴⁶

¹⁴³ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 52-53.

¹⁴⁴ Rezky Muharjo, Habib Adjie, Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010) dalam Res Judicata, Volume 2, Nomor 1, Juni 2019, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, hlm. 206.

¹⁴⁵ Candra Irawan, 2017, Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia, Bandung : CV. Mandar Maju, hlm. 16.

¹⁴⁶ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009

Penyalahgunaan keadaan secara umum ada dua macam pertama, saat seseorang menggunakan posisi psikologi domainnya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, saat seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan suatu transaksi.¹⁴⁷

Hakim tidak hanya menerapkan yang sudah diatur didalam Undang-Undang, tetapi hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara di pengadilan juga harus melakukan penemuan hukum dan penafsiran hukum. Hakim dalam mengadili suatu perkara harus terlebih dahulu mengetahui benar atau tidaknya peristiwa yang dihadirkan kepadanya. Setelah berhasil menentukan acara, hakim kemudian harus memenuhi persyaratan acara. Setelah itu hakim harus menentukan hukum apa yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang bersangkutan. Di sini kemudian hakim harus menentukan. Hakim di Indonesia dalam menentukan hukum ini merujuk kepada beberapa sumber hukum peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, namun tidak terikat pada yurisprudensi atau putusan hakim yang terdahulu menjadi pertimbangan hukum bagi hakim selanjutnya.¹⁴⁸ Menurut doktrin dan yurisprudensi, ternyata perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja pihak yang merasa telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Sehubungan dengan hal tersebut, jika di dalam

¹⁴⁷ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 53.

¹⁴⁸ Enrico Simanjuntak, Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum Indonesia, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Vol. 16, No. 1, Maret 2019.

perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan di antara para pihak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹⁴⁹

Penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne juga menyatakan pendapatnya bahwa tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya kontrak. Bahwa suatu perjanjian terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu tidak mempunyai pengaruh atas dibolehkannya tidaknya sebab perjanjian itu.¹⁵⁰ Lebih lanjut Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, sebagai berikut :¹⁵¹

1. Penyalahgunaan Keunggulan ekonomi

Penyalahgunaan keunggulan ekonomi apabila satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan perjanjian. Ada beberapa syarat untuk dapat dinyatakan sebagai penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu:

- a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lainnya
- b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian

¹⁴⁹ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata /*Burgerlijk Wetboek*

¹⁵⁰ 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.

¹⁵¹ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 53.

Adanya penyalahgunaan ekonomis dalam sebuah perjanjian biasanya akan terlihat dan tertuang dalam isi serta klausul-klausul perjanjian para pihak. Menurut Setiawan, indikator penyalahgunaan tersebut ialah :¹⁵²

- a. Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijke contractvoorwaarden*) atau (*unfair contract terms*).
- b. Pihak debitur berada dalam keadaan tertekan.
- c. Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian-perjanjian dengan syarat-syarat yang memberatkan.
- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

2. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan

Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, misalnya, hubungan dokter dengan pasien, advokat dengan klien, atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, misalnya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, atau kurang pengetahuan.¹⁵³ Syarat untuk mengetahui adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu:

¹⁵² Setiawan, 2008, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : PT Alumni, hlm. 191.

¹⁵³ Henry P Panggabean, *Op.cit*, hlm. 52.

- a. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien, advokat dan klien, pendeta dan jemaat.
- b. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik atau tidak sehat dan sebagainya

Indikator penyalahgunaan keadaan dalam beberapa aspek, yakni :

- a. Aspek Posisi Para Pihak pada *Fase* Kontraktual

Sumber kewajiban kontraktual, yaitu bertemunya kehendak (*convergence of the wills*) yang merupakan perwujudan kebebasan berkehendak (*free will*) para pihak yang membuat kontrak. Sebagai konsekuensinya adanya penekanan kebebasan berkontrak, kemudian dianut pula dogma bahwa kewajiban dalam kontrak hanya dapat diciptakan oleh maksud dan kehendak para pihak.

Dasar hukum kontrak yang kemudian mengikat dan harus segera dilaksanakan ketika tercapai kata sepakat. Kebebasan berkontrak dalam teori kontrak klasik memiliki dua gagasan utama, yakni kontrak didasarkan pada persetujuan dan kontrak sebagai produk kehendak (memilih) bebas. Menurut Nieuwenhuis dalam Muhammad Syarifuddin, dalam sebuah kontrak timbal balik, kualitas sebuah prestasi akan di justifikasi oleh tertib hukum Namun demikian, kontrak harus segera “ditolak” jika kedudukan

faktual satu pihak terhadap pihak lainnya lebih kuat karena dapat mempengaruhi cakupan muatan isi ataupun maksud dan tujuan kontrak.

Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam kontrak bertimbal adalah ketidakseimbangan sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak. Sepanjang prestasi yang dijanjikan bertimbal balik mengendalikan kesetaraan, jika terjadi ketidakseimbangan, perhatian akan diberikan pada kesetaraan dalam pembentukan kontrak, tidak pada hasil akhir dari prestasi yang ditawarkan secara bertimbal balik.¹⁵⁴

Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan kontrak bertimbal balik merupakan cara terbentuknya kontrak yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara karena adanya berbagai posisi keunggulan. Faktor yang menentukan tegaknya asas keseimbangan tidak hanya kesetaraan tetapi prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuat kontrak, tetapi juga kesetaraan para pihak yang membuat kontrak tersebut, yang merefleksikan kehendak untuk mewujudkan keadilan pertukaran kepentingan ekonomi atas barang dan jasa yang diperjanjikan dalam kontrak.¹⁵⁵

Penyalahgunaan keadaan sebagaimana telah dibahas diatas punya kaitan erat dengan posisi para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian atau kesepakatan. Posisi ataupun keadaan para pihak sebelum mencapai

¹⁵⁴ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm.29.

¹⁵⁵ Muhammad Syarifuddin, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung : Mandar Maju, hlm 98.

sebuah kata sepakat berperan besar dalam menentukan terjadi-tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut. Posisi tersebut, yaitu keunggulan secara ekonomi dan keunggulan secara psikologi.

b. Aspek Formulasi Perjanjian

Kontrak jual beli terdapat klausul barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan. Klausul tersebut pada umumnya merupakan klausul eksemisi yang isinya terkesan memberatkan salah satu pihak. Dalam hal ada kelebihan ekonomis, yang lemah mempunyai posisi “bergantung” sehingga untuk mendapatkan prestasi tertentu yang sangat dibutuhkan, ia terpaksa harus bersedia menerima janji-jani dan klausul-klausul yang sangat merugikan dirinya.

Posisi tawarnya yang lemah, biasanya salah satu pihak akan selalu menerima isi perjanjian bahkan terkadang tidak membacanya secara keseluruhan atau bahkan tidak dilibatkan dalam penyusunan klausul-klausul dalam kontrak ataupun perjanjian tersebut. Akibatnya, terdapat beberapa klausul perjanjian yang sebenarnya tidak masuk akal atau tidak patut atau bertentangan dengan peri kemanusiaan (*ond redelijke contracts voorwaarden* ataupun *fair contract terms*) sehingga setelah mencermati posisi para pihak sebelum menutup sebuah perjanjian, Hakim seharusnya meneliti isi ataupun klausul-klausul kontrak yang dibuat untuk menentukan ada-tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut.¹⁵⁶

¹⁵⁶ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 63.

Indonesia tidak memiliki pengaturan secara khusus berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan, tetapi suatu aturan yang dapat digunakan sebagai tolak ukur penerapan bagi pengadilan, yakni *Worker Ordonantie* Tahun 1983. Aturan ini pertama kali diberlakukan oleh Pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Staatsblad* Tahun 1938 Nomor 524 yang ditujukan untuk menyelesaikan permasalahan mengenai lintah darat pada masa itu. Secara etimologi (asal mula istilah) *Woeker Ordonantie* berarti undang-undang yang mengatur bunga yang terlalu tinggi, atau secara konotatif dikenal dengan bunga lintah darat. Di dalamnya secara umum mengatur hak dan kewajiban yang tidak seimbang.¹⁵⁷

Pemberlakuan dasar *Woeker Ordonantie* ini adalah Pasal 1 Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen yang menyatakan bahwa segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini sehingga dalam hal ini *Woeker Ordonantie* masih tetap berlaku karena belum ada pengaturan yang baru. Pasal konkret yang mengatur penyalahgunaan keadaan adalah Pasal 2 *Worker Ordonantie*. Pasal ini menyatakan bahwa apabila antara kewajiban para pihak sejak permulaan terhadap perselisihan harga, akan memunculkan keadaan ketidakseimbangan yang melampaui batas (*buitensporig*). Tolak ukur dalam meneliti terjadinya penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata hanya dengan membaca kontrak secara gramatikal, tetapi fokus perhatian juga

¹⁵⁷ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 66.

harus ditujukan pada kesetaraan yang terikat dengan cara terbentuknya kontrak dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang dimaksud.¹⁵⁸

c. Aspek Moralitas

Kontrak pada dasarnya merupakan perikatan antar manusia/ subjek hukum yang berwujud hak dan kewajiban hukum dan yang tertib secara timbal balik sebagai konsekuensi dari kesepakatan/persetujuan yang terbentuk di antara dan atas kehendak pihak-pihak pembuatnya. Kesepakatan/persetujuan (*agreement*) di antara para pihaklah yang menjadi kata kunci dari eksistensi sebuah kontrak agar ia dapat mengikat para pihak di depan hukum.¹⁵⁹ Aspek moralitas memberikan nuansa itikad baik (*good faith and fair dealing*), kewajaran (*reasonableness*), serta keadilan (*fairness*) pada setiap perikatan yang lahir dari perjanjian. Aspek yuridis menerbitkan jaminan-jaminan kepastian hukum atas berbagai komponen yang mencakup siklus hidup (*life cycle*) suatu perjanjian, tetapi tidak terbatas pada komponen pembentukan, keabsahan, pelaksana, serta upaya-upaya bagi para pihak untuk menegakkan hak dan kewajiban yang terbit dari kesepakatan mereka.¹⁶⁰ Moralitas hukum tidak individual dan menjadi urusan batin perorang. Moralitas hukum merupakan kewajaran-kewajaran publik tentang bagaimana seharusnya hukum dikelola sebagai tatanan publik (baik isi maupun pelaksanaannya). Dikaitkan sebagai kewajaran-kewajaran publik, moralitas hukum diandaikan berasal dari *consensus*

¹⁵⁸ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm 66.

¹⁵⁹ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 67.

¹⁶⁰ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hak dan HAM Republik Indonesia, 2013, Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak, hlm, 16-17.

umum (baik formal maupun informal) tentang nilai-nilai kewajaran-kewajaran pengelolaan hukum pada semua *faset*.

Hakim diharapkan menjadi penerjemah dari rasa keadilan bangsanya. Seorang hakim harus dapat mengikuti dan menghayati terjadinya perubahan nilai dalam hubungan kemasyarakatan sebab hakim atau pengadilan merupakan salah satu lembaga negara yang bertujuan menyeimbangkan kepentingan-kepentingan masyarakat yang saling bersaing. Hakim diharapkan bisa menjadi otoritas penengah yang baik atas setiap masalah kemasyarakatan yang terjadi.¹⁶¹ Menurut John Rawls sebagaimana dikutip Ari Hernawan, persoalan keadilan ini timbul bilamana suatu masyarakat menilai lembaga-lembaga dan praktik-praktiknya dengan tujuan menyeimbangkan kepentingan-kepentingan sah yang saling bersaing dan tuntutan-tuntutan bertentangan yang diajukan oleh para anggota masyarakat itu tidak bersesuaian dengan nilai yang mereka anut secara umum. Untuk menyelesaikan pertentangan-pertentangan itu perlu ditetapkan serangkaian tata cara yang adil sehingga hasilnya juga adil. Adil bermakna pada pemulihan suatu keseimbangan atau perimbangan, sebagaimana ajaran terkenal Hart yang sering dirumuskan “perlakukanlah peristiwa yang sama secara sama.”¹⁶² Penafsiran kontrak yang dititikberatkan pada kebiasaan dan situasi serta kondisi di sekitar kontrak

¹⁶¹ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 68.

¹⁶² Ari Hernawan, 2013, *Ketidakadilan dalam Norma dan Praktik Mogok Kerja di Indonesia*, Bali : Udayana University Press, hlm. 41.

yang bersangkutan. Pasal 1347 KUHPerdata/Burgerlijk Wetboek menerangkan bahwa :

“Mengatur mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak.”

KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* menegaskan prinsip kepatutan dalam Pasal 1339 KUHPerdata/*Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan bahwa :

“Menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Kebiasaan yang dimaksud bukanlah kebiasaan setempat, akan tetapi ketentuan-ketentuan yang dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan.”

Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Klausul kontrak yang berat sebelah, apalagi jika kontrak tersebut dipergunakan secara massal, seperti kontrak perbankan dengan nasabah, kontrak asuransi, kontrak kartu kredit, kontrak penyambungan telepon, kontrak pengangkutan, dan lain-lain, klausul kontrak atau kontrak yang berat sebelah tersebut sudah dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum sehingga klausul atau kontrak yang bersangkutan harus dianggap batal demi hukum.¹⁶³

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi dalam pembuatan Perikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 yang

¹⁶³ Rendy Saputra, *Op.cit hlm.* 72-73.

dibuat dihadapan Parwita Sari, S.H Notaris berkedudukan di Sidoarjo, yang ditandatangani oleh Pasangan Suami Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah) dengan Maruliman Pasaribu tersebut sehingga menghasilkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 386/2017 tertanggal 06 September 2017, perlu dikaitkan dengan pernyataan Van Dunne sebelumnya dan juga dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan serta doktrin yang ada. Fakta-fakta yang ada juga akan disertakan untuk membuktikan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan tersebut, yaitu :

1. Analisis Adanya Keunggulan Ekonomis

Kelebihan ekonomis Maruliman Pasaribu untuk mendapatkan sesuatu prestasi dibandingkan Pasangan Suami Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah) tertentu yang diinginkannya, pihak tersebut harus bersedia menerima janji-janji dan klausula yang meskipun merugikan dirinya sendiri diterima secara paksa, telah diuraikan sebelumnya keunggulan ini menjadikan Maruliman Pasaribu bersedia meminjamkan sejumlah uang kepada Pasangan Suami Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah) sebesar Rp. 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) untuk melunasi hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui unit Simping Pinjam Larangan Sidoarjo yang sudah jatuh tempo dan harus dibayar lunas karena akan dieksekusi lelang.

Syarat Pasangan Suami Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah) memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor

197/Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) dalam penguasaan Maruliman Pasaribu dalam bentuk Ikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015. Secara garis besar telah terlihat dengan jelas dimana Maruliman Pasaribu memiliki keunggulan ekonomis dibandingkan pasangan Suami-Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah). Secara garis besar telah terlihat jelas dimana Maruliman Pasaribu memiliki keunggulan ekonomis dibandingkan Pasangan Suami Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah), sehingga unsur keunggulan ekonomis merupakan salah satu unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam hal ini terpenuhi.

2. Analisis Penyalahgunaan Kesempatan Oleh Pihak Lain

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) telah terjadi menurut Penulis dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 di mana Moch.Farchan dan Hardiyah (pasangan Suami-Isteri) dalam kondisi lemah ekonomi dan dalam keadaan mendesak untuk segera melunasi hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo yang sudah jatuh tempo dan harus dibayar lunas karena akan dieksekusi lelang sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 775/2010 tertanggal 11 Agustus

2010. Hal ini merupakan bentuk pemanfaatan terhadap keadaan lemah ekonomi berkenaan dengan ketergantungan pada pihak lain, situasi darurat, kecerobohan, dan ketiadaan pengalamannya dalam mengadakan perjanjian yang merugikan dirinya.¹⁶⁴

Kesepakatan lisan antara Moch.Farchan dan Hardiyah (pasangan Suami-Isteri) dengan Maruliman Pasaribu diluar Ikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, dimana dalam tempo 1 (satu) tahun kemudian sejak akta-akta itu dibuat, disepakati agar Maruliman Pasaribu tidak melakukan balik nama sertipikat dan disanggupi Maruliman Pasaribu. Hingga batas waktu yang ditentukan barulah Maruliman Pasaribu melaksanakan ketentuan pada Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 201, dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 386/2017 tertanggal 06 September 2017, dengan harga Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan ada penambahan harga sebesar Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) yang kemudian berubah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 197/Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) menjadi atas nama Maruliman Pasaribu. Moch.Farchan dan Hardiyah pada tahun 2018, menemui Maruliman Pasaribu meminta tambahan sejumlah uang

¹⁶⁴ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm. 52.

dan disanggupi Maruliman Pasaribu memberikan uang tunai sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), Pasangan Suami Isteri (Moch.Farchan dan Hardiyah) tersebut menanyakan apakah sertipikat tersebut sudah dilakukan balik nama dan ingin melihat sertipikatnya. Maruliman Pasaribu menunjukkan sertipikatnya yang telah beralih kepemilikan menjadi atas Maruliman Pasaribu. Setelah pembicaraan selesai Moch.Farchan dan Hardiyah membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 197/Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) serta uang tunai Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Maruliman Pasaribu baru menyadari beberapa hari kemudian tanpa izin dan persetujuan Maruliman Pasaribu ternyata Moch.Farchan dan Hardiyah telah membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 197/Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) yang terdaftar atas nama Maruliman Pasaribu, dengan demikian unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain merupakan salah satu faktor penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam hal ini terpenuhi.

Sejalan dengan Teori Perjanjian Menurut pendapat Sutan Remy Syahdeini kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai keadilan jika para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika *bargaining power* tidak seimbang maka suatu kontrak dapat menjurus atau menjadi *unconscionable*.

Selanjutnya Sutan Remy Syahdeini menjelaskan bahwa bargaining power yang tidak seimbang terjadi bila pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, hingga pihak yang lemah mengikut saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya. Syarat lain adalah kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.

Asas keseimbangan merupakan pelaksanaan dari prinsip itikad baik, prinsip transaksi jujur dan prinsip keadilan. Keseimbangan dalam hukum dilandas adanya kenyataan disparitas yang besar dalam masyarakat, oleh kerana itu diperlukan suatu sistem pengaturan yang dapat melindungi pihak yang memiliki posisi yang tidak menguntungkan. Menurut Unidroit, salah satu pihak dapat membatalkan seluruh atau sebagian syarat individual dari kontrak, apabila kontrak atau syarat tersebut secara tidak sah memberikan keuntungan yang berlebihan kepada salah satu pihak saja. Keadaan demikian didasarkan pada 2 (dua) hal :

- a. Fakta bahwa pihak lain telah mendapatkan keuntungan secara curang dari ketergantungan, kesulitan ekonomi atau kebutuhan yang mendesak, atau keborosan, ketidak tahuan, kekurangan pengalaman atau kurang ahlian dalam tawar menawar;
- b. Sifat dan tujuan dari kontrak menurut prinsip keseimbangan, salah satu pihak boleh meminta pembatalan kontrak apabila terjadi perbedaan

mencolok (*gross disparity*) yang memberikan keuntungan berlebihan secara yang tidak sah kepada pihak lain.

Keuntungan yang berlebihan tersebut harus Nampak pada saat pembuatan kontrak. Istilah keuntungan yang berlebihan diartikan sebagai suatu perbedaan penting dalam harga atau unsur lainnya. Hal ini mrngganggu keseimbangan dalam masyarakat, sehingga dapat digunakan sebagai alasan permohonan pembatalan kontrak melalui pengadilan. Oleh karena itu asas kebebasan berkontrak harus dicari dan ditentukan dalam kaitannya dengan pandangan hidup bangsa.¹⁶⁵ Pasal 1338 (1) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* bahwa seketika perjanjian telah memenuhi syarat bagi keabsahan kontrak, maka kontrak demikian berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena itu pula, maka menurut ketentuan Pasal 1338 (2) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* kontrak tidak dapat dibatalkan secara sepihak terkecuali ada alasan sah sebagaimana ditetapkan undang-undang untuk membatalkannya secara sepihak. Selanjutnya ketentuan Pasal 1338 (3) KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek* menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip itikad baik memberikan kepada hakim kewenangan diskresioner untuk menyimpang dari makna harfiah ketentuan dalam kontrak, yakni jika pemaknaan harfiah (akan) menimbulkan ketidakadilan bagi para pihak. Berdasarkan substansi teori kontrak dalam hubungannya dengan permasalahan dalam perjanjian pengikatan jual beli, teori kontrak dipakai untuk

¹⁶⁵ Yapiter Marpi, 2020, Konsumen Atas Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-Commerce, Tasikmalaya : PT. Zona Media Mandiri, hlm. 30-32.

menganalisis kontrak yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Khususnya dengan mengingat asas-asas hukum yang terdapat dalam kontrak itu sendiri yang mengatur, memberikan arah dan menjamin hak dan kewajiban serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Sebagaimana diketahui dalam perjanjian pengikatan jual beli ini menggunakan *standart contract*/kontrak baku. Pengadilan Indonesia juga menerapkan doktrin pengaruh tidak seimbang (*undue influence*). Doktrin ini menyatakan bahwa jika salah satu pihak berkedudukan dominan, maka ia dapat menyalahgunakan kedudukannya itu dan mendorong pihak lain masuk ke dalam kontrak dominasi tersebut bisa bersifat psikologis maupun ekonomis.¹⁶⁶

¹⁶⁶ Rosa Agustina, *Op.cit*, hlm. 92.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK PEMBELI TERHADAP PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA MENJUAL YANG MENGANDUNG UNSUR PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)

A. Akibat Hukum Unsur Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Otentik

1. Akibat Hukum Terhadap Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.¹⁶⁷ Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPerdata/*Burgerlijk Wetboek* tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdata/*Burgerlijk Wetboek* tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian

¹⁶⁷ Nirwana Resti, Ahmad Fauzi & Masitah Pohan, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 3, No. 3, April 2021: 1338-1346, DOI: 10.34007/jehss.v3i3.560, Tanggung Jawab Direksi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Akta Perjanjian Kredit *Responsibilities of the Board of Directors Against Unlawful Acts of the Credit Agreement Deed*, hlm. 1342.

yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan melawan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.¹⁶⁸

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris, syarat subjektifnya dicantumkan dalam awal akta dan syarat objektifnya dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 BW mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap kepada Notaris tidak memenuhi syarat subjektifnya, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Pembatalan perjanjian akibatnya juga diatur dalam Pasal 1451 KUHPerdara/*Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan :

“pembatalan perjanjian, atas dasar ketidakcakapan salah satu pihak, membawa akibat, bahwa para pihak dipulihkan ke dalam keadaan seperti sebelum perjanjian ditutup”

Konsekuensinya adalah, bahwa prestasi yang telah diserahkan, timbal

balik harus dikembalikan dan Pasal 1452 KUHPerdara/*Burgerlijk Wetboek* yang menyatakan :

¹⁶⁸ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 124.

“Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.”¹⁶⁹

Hak untuk membatalkan perjanjian, meminta untuk mengembalikan atau bahkan meminta pergantian merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan dan pihak lain yang telah menerima prestasi dari pihak lain wajib menyerahkan kembali. Sedangkan akibat hukum terhadap perjanjian yang batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Kemudian apabila setelah pendaftaran dan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengambil tindakan hukum yakni mengajukan gugatan. Hal ini merupakan upaya agar tujuan pembatalan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum adanya perjanjian tersebut.¹⁷⁰

Perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (Pasal 3 :44 lid1). Nieuwenhuis mengemukakan 4 (empat) syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan, sebagai berikut :¹⁷¹

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman

¹⁶⁹ Pasal 1451 sampai dengan Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

¹⁷⁰ Varah Aisyah Octariani, dkk, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Vol.10 No.2 November 2021 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 182.

¹⁷¹ Henry P Panggabean, *Op.cit*, hlm 48.

- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*) salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya
- d. Hubungan kausal (*causaal verband*) adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.¹⁷²

Akibat hukum dari pembatalan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 tersebut menyebabkan hilangnya kekuatan pembuktian secara materiil (*materiele bewijskracht*) suatu akta (otentik) dan terhadap akta tersebut seyogyanya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bukan batal demi hukum (*null and void*). Tidak memiliki kekuatan hukum mengikat menurut penulis akta otentik yang diputus Mahkamah Agung adalah lebih tepat sebagai perjanjian simulasi. Perjanjian simulasi adalah perjanjian dimana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya. Agar dapat dikatakan telah terjadi suatu simulasi atau perbuatan hukum pura-pura, diperlukan adanya penyimpangan antara kehendak dan pernyataan yang menimbulkan kesan bahwa seolah-olah terjadi suatu perjanjian tertentu dan

¹⁷² Henry P Panggabean, *Loc.cit*, hlm. 48.

para pihak secara rahasia membuat perjanjian kedua yang menyatakan bahwa tidak terjadi akibat hukum dari perbuatan hukum yang mereka lakukan sebelumnya.

Perjanjian simulasi dimaksud didasari analisis adanya ketidaksesuaian atau penyimpangan antara kehendak dan pernyataan para pihak saat pembuatan akta autentik tersebut.¹⁷³ Perjanjian simulasi ini secara implisit terkandung dalam Pasal 1873 KUHPerdata/*Burgerlijk Wetboek* yang berbunyi:

“Persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara para pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik”¹⁷⁴

Kehendak para pihak sahnya adalah perjanjian Utang Piutang namun dinyatakan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015. Penyimpangan ini memberi kesan bahwa para pihak telah melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini membuat Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015, padahal sebenarnya di antara keduanya diakui bahwa tidak ada akibat hukum yang terjadi.

¹⁷³ Edwin Zakaria Wardhana, Kewenangan dan Kewajiban Notaris Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Simulasi, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1352>, hlm. 91.

¹⁷⁴ Pasal 1873 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 putusan *judex facti*/Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 740/Pdt/2019/PT Sby tertanggal 19 November 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sda tertanggal 2 September 2019 adalah adalah perhitungan pengembalian Hutang antara Pasangan Suami-Isteri (Moch. Farchan dan Hardiyah) dengan Maruliman Pasaribu adalah pembayaran pelunasan hutang, karena Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 dibuat berdasarkan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Situasi pasangan suami istri (Moh. Farshan dan Hardia), yang pada saat itu mengalami kesulitan keuangan karena harus membayar sejumlah hutang kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpang Pinjam Larangan Sidoarjo yang telah jatuh tempo dan harus dibayar lunas karena akan dieksekusi melalui lelang, melakukan perjanjian dengan Maruliman Pasaribu untuk melakukan perbuatan hukum Pengikatan Jual Beli Nomor: 04 tanggal 10 Februari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tanggal 10 Februari 2015, termasuk tindakan penyalahgunaan keadaan, karena jual beli tanah tersebut berasal dari hutang dengan tanah sebagai jaminan, maka hal tersebut merupakan perjanjian semu yang menggantikan perjanjian hutang piutang, dan perbuatan yang dilakukan dinyatakan tidak mengikat. Jika akta yang dibuat oleh notaris didasarkan pada

penyalahgunaan keadaan, maka akta tersebut kehilangan keabsahannya dan tidak lagi mengikat kedua belah pihak.

2. Akibat Hukum Unsur Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Otentik

Jika akta otentik terdapat unsur penyalahgunaan keadaan baik dari pihak para pihak yang menghadap notaris atau dari notaris itu sendiri terdapat beberapa akibat hukum yang terjadi pada akta tersebut sebagai berikut :¹⁷⁵

a. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan.¹⁷⁶ Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum.

Doktrin penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence*), seseorang dari posisinya yang memungkinkan untuk melakukan pendekatan kepada pihak lainnya, misalnya secara ekonomis, pihak lainnya tidak mempunyai kemampuan untuk menghindarinya selain menerima isi akta yang diberikan kepadanya untuk disepakati. Dalam doktrin seperti ini tidak ada kekerasan fisik atau ancaman, tapi lebih menitikberatkan kepada keadaan (situasi dan lingkungan) salah satu subjek dalam akta yang bersangkutan.

¹⁷⁵ Atika Nabila, dkk, Keabsahan Akta Otentik Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alat Bukti Acara Perdata, Jurnal Sains Sosio Humaniora , Volume 6, Nomor 1, Juni 2022, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, hlm. 612.

¹⁷⁶ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

Doktrin penyalahgunaan keadaan disebut juga *Unconscionability* atau *misbruik van omstandigheden*. Dalam common law ada 3 (tiga) tolak ukur untuk diklasifikasikan terjadinya penyalahgunaan keadaan “

1. Para pihak yang berkontrak berada dalam posisi yang sangat tidak seimbang dalam upaya untuk menegosiasikan penawaran dan penerimaan.
2. Pihak yang lebih kuat tersebut secara tidak rasional menggunakan posisi kekuatan yang sangat mendominasi tersebut untuk menciptakan suatu kontrak yang didasarkan pada tekanan dan ketidakseimbangan dari hak dan kewajiban
3. Pihak yang kedudukannya lebih lemah tersebut tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui kontrak tersebut.¹⁷⁷

b. Batal Demi Hukum

Batal demi hukum (*null and void*) diartikan sebagai perjanjian antara para pihak dari semula dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian para pihak tidak dapat meminta pengadilan untuk memaksa pemenuhan prestasi pihak lainnya. Para pihak tidak memiliki dasar untuk saling menuntut pihak lain di muka persidangan. Untuk menjamin kepastian hukum, maka Hakim harus menyatakan bahwa perjanjian tidak sah dan dianggap tidak pernah ada.

¹⁷⁷ Habib Adjie, 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, hlm. 69-70.

Ciri dari tidak terpenuhinya syarat objektif ini adalah apabila dalam hal dibawa ke muka persidangan, Hakim dapat secara langsung mengetahui perjanjian tersebut tidaklah memenuhi unsur objektif. Hakim harus dianggap mengetahui mengenai halal atau tidak halalnya suatu kausa suatu perjanjian dan mempertimbangkan apakah dengan adanya perjanjian ini akan melanggar ketertiban umum dan/atau kesusilaan ataupun tidak.¹⁷⁸

c. Akta Notaris Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Dibawah Tangan

Batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena :

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau
2. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan, atau
3. Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.¹⁷⁹

Ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang menyebutkan jika dilanggar oleh Notaris, sehingga akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, yaitu :

¹⁷⁸ Johannes Ibrahim Kosasih, *Op.cit*, hlm. 60.

¹⁷⁹ Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*

1. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i
 2. Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8)
 3. Melanggar ketentuan Pasal 41 UUJN dengan menunjuk kepada Pasal 39 UUJN dan Pasal 40 UUJN
- d. Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri

Akta Notaris jika dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama dan sepakat datang ke hadapan Notaris untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan. Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris jika suatu akta Notaris di permasalahan oleh para pihak, maka para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.¹⁸⁰

Para pihak jika tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk di batalkan atau mereka bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, ke pengadilan umum untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan agar tidak mengikat lagi. Bahwa dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan, adalah isi akta karena isi akta merupakan kehendak para pihak. Aspek formal akta

¹⁸⁰ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420 K/Sip/1978, bahwa pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta Notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akta notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum. Berarti hanya pihak lah yang dapat membatalkannya.

Notaris merupakan tanggung jawab Notaris yang juga dapat dibatalkan oleh para pihak jika dapat dibuktikan melalui putusan pengadilan.¹⁸¹

e. Menilai Akta Notaris Dengan Asas Praduga Sah

Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid*) atau *Presumption Iustae Causa*. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum.

Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formil, dan materil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.¹⁸² Asas ini telah diakui dalam UUJN yang tersebut dalam penjelasan bagian umum ditegaskan bahwa : “Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima,

¹⁸¹ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 85.

¹⁸² Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 86.

kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan”.¹⁸³

Menerapkan asas praduga sah untuk akta Notaris, maka berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa apabila seorang Notaris melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52 UUJN, maka akta yang bersangkutan tersebut, menjadi hanya berkekuatan pembuktian sebagai suatu akta di bawah tangan. Dengan demikian akta Notaris hanya dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Asas praduga sah itu sendiri mempunyai keterkaitan dengan suatu akta yang dapat dibatalkan, dan termasuk dalam suatu tindakan yang mengandung cacat, yakni terkait dengan tidak berwenangnya seorang Notaris dalam hal pembuatan suatu akta, yakni dari segi lahiriah, formal, materil, dan juga tidak sesuai dengan aturan hukum terkait dengan pembuatan suatu akta Notaris. Asas ini tidaklah dapat digunakan guna menilai suatu akta batal demi hukum, karena suatu akta batal demi hukum berarti sama dengan tidak pernah dibuat.¹⁸⁴

¹⁸³ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 140.

¹⁸⁴ Billy Pahlevy Islamy, *Kedudukan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Dalam Kaitannya Dengan Penerapan Asas Praduga Sah (Vermoeden Van Rechtmatigheid)*, Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2017, hlm. 141.

B. Tanggungjawab Notaris Terhadap Perjanjian Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Akta Notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, maka Notaris tidak boleh sembarangan dalam melakukan perbuatan akta otentik tersebut, semua harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu maka Undang-Undang Jabatan Notaris juga mengatur tentang kewenangan, kewajiban serta larangan-larangan bagi Notaris dalam melakukan tindakan dalam jabatannya.

Kekuatan pembuktian akta notaris yang sempurna dan lengkap, bukan hanya dilihat dari hasil akhirnya berupa fisik kertas yang di dalamnya memuat tulisan kata dan kalimat yang diinginkan oleh para penghadap, tetapi akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan lengkap juga meliputi semua dan segala proses dan prosedur yang sudah ditentukan dalam UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya.¹⁸⁵

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 Majelis Hakim menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 yang diperbuat dihadapan Parwita Sari, S.H, Notaris berkedudukan di Sidoarjo menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atau cacat kehendak dalam proses penandatungannya.

¹⁸⁵ Habib Adjie, Rusdianto Sesung, 2020, Tafsir, Penjelasan, Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris, Bandung : PT Refika Aditama , hlm. 55.

Majelis Hakim pada tingkat kasasi tersebut putusan *judex facti*/Pengadilan tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.¹⁸⁶ Majelis Hakim dalam kasus ini tidak memeriksa dan memberikan sanksi apapun terhadap Notaris yang bersangkutan, sebab dalam fundamentum gugatan maupun dalam petitum (tuntutan) tidak memuat tindakan atau perbuatan Notaris Parwita Sari, S.H dalam menjalankan jabatannya khususnya dalam membuat akta yang menjadi sengketa dalam perkara ini.

Peran notaris secara normatif hanyalah media untuk lahirnya suatu akta otentik. Notaris bukanlah pihak dalam akta yang dibuatnya sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut akta notarial hanya mengikat pihak-pihak dalam akta. Jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan tidak dapat dituntut karena suatu hak sebab notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak.¹⁸⁷

Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya apabila melanggar ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) atau Kode Etik Notaris (KEN), maupun undang-undang lainnya.¹⁸⁸ Sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu

¹⁸⁶ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt.2020.

¹⁸⁷ Latifah Mustafida, 2022, Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 41.

¹⁸⁸ Habib Adjie, 2017, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, cet. 4, Bandung : PT Refika Aditama , hlm. 90.

tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris juga merupakan sebagai penyesuaian, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), disamping dengan pemberian sanksi terhadap Notaris untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat.¹⁸⁹ Bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam menjalankan jabatannya, sebagai berikut:

1. Sanksi administratif merupakan sanksi atau hukuman yang dijatuhkan kepada Notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹⁰ Sanksi administratif itu berupa :¹⁹¹
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara;
 - d. pemberhentian dengan hormat;
 - e. pemberhentian tidak hormat.¹⁹²

¹⁸⁹ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm, 201.

¹⁹⁰ Salim HS, 2021, *Peraturan Jabatan Notaris*, Rawamangun : Sinar Grafika, hlm. 205.

¹⁹¹ Salim HS, *Op. cit*, hlm. 90.

¹⁹² Agnes Septiana, "Penyalahgunaan Tandatangan Diatas Blangko Kosong Pada Akta Notaris Yang Berakibat Terjadinya Pembatalan Akta Notaris Tersebut Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No 115/Pdt.G/2017/PN.SKT)." (Universitas Indonesia, 2018), hlm. 88.

2. Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*.¹⁹³ Sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa :
 - a. Adanya derita kerugian
 - b. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari Notaris terhadap hubungan kausal
 - c. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.¹⁹⁴
3. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris, maka apabila terjadi pelanggaran pidana oleh notaris dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam KUHPidana, dengan catatan pemidanaan notaris dilakukan dengan batasan bahwa terdapat tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal, materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan tindak pidana.¹⁹⁵

¹⁹³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2018, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Bandung : CV.Mandar Maju , hlm. 195.

¹⁹⁴ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 20.

¹⁹⁵ Rizki Amalia, Muhammad Arifin, Adi Mansar, Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Jurnal Yuridis, Vol. 8 No. 1, Juni 2021: 102-119 , hlm. 116.

4. Sanksi Etika merupakan sanksi yang dijatuhkan dalam hal Notaris melanggar Kode Etik Notaris.¹⁹⁶

Sanksi administratif dan sanksi perdata dengan sasaran yaitu perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan, dan sanksi pidana dengan sasaran, yaitu pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Sanksi *administratif* dan sanksi perdata bersifat reparatoir atau korektif artinya untuk memperbaiki suatu keadaan agar tidak dilakukan lagi oleh yang bersangkutan ataupun oleh Notaris yang lain, dan regresif yang berarti segala sesuatunya dikembalikan kepada suatu keadaan dikembalikan ketika sebelum terjadinya pelanggaran. Dalam aturan hukum tertentu di samping dijatuhi sanksi administratif, juga dapat dijatuhi sanksi pidana (secara kumulatif) yang bersifat condemnatoir (punitif) atau menghukum, dalam kaitan ini Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur sanksi pidana untuk Notaris yang melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Jika terjadi hal seperti itu maka terhadap Notaris tunduk kepada tindak pidana umum.¹⁹⁷

Sanksi terhadap Notaris untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat, seperti membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana tersebut dalam akta Notaris. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris, sebagai lembaga kepercayaan, karena jika Notaris melakukan pelanggaran, dapat

¹⁹⁶ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 91.

¹⁹⁷ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 222.

menurunkan kepercayaan masyarakat kepada Notaris. Secara individu saksi terhadap Notaris merupakan suatu nestapa dan pertaruhan dalam menjalankan tugas jabatannya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan perbuatan akta terhadap Notaris yang bersangkutan atau tidak. UUN yang mengatur Jabatan Notaris berisikan ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa atau merupakan suatu aturan hukum yang imperatif untuk ditegakkan terhadap Notaris yang telah melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas jabatannya.¹⁹⁸ Dalam perkara ini meskipun Moch.Farchan dan Hardiyah (merupakan pasangan suami isteri) dengan Maruliman Pasaribu tidak menarik Notaris sebagai pihak dalam perkara, namun menurut Penulis terhadap Notaris dalam perkara ini tetap dapat diminta pertanggungjawaban atas kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas dan jabatannya khususnya tidak mengindahkan adanya indikasi penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta tidak memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta dapat dimintakan pertanggungjawaban, sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Secara Perdata

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris Dengan

¹⁹⁸ Habib Adjie, Rusdianto Sesung, *Op.cit*, hlm. 201.

demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan Pasal 84 UUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.¹⁹⁹

Pertanggungjawaban secara perdata adalah berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang sanksinya berupa pembayaran ganti kerugian kepada para pihak yang mengalami kerugian.²⁰⁰ Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur kapan seseorang mengalami kerugian karena perbuatan orang lain, maka seseorang itu dapat mengajukan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri. Artinya dalam hal ini terhadap pihak yang dirugikan dalam pembuatan akta otentik yang dibuat baik oleh maupun di hadapan Notaris, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan supaya Notaris mengganti kerugian yang ditimbulkan.²⁰¹

Tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain

¹⁹⁹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.cit*, 196.

²⁰⁰ Indira Putrisari Fatikha, Kornelius Simanjuntak, Mohamad Fajri Mekka Putra, Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli “Pura-pura” oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 Pk/Pdt/2019, Indonesian Notary, hlm.126.

²⁰¹ Nico, 2003, Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Yogyakarta : *Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL)*, hlm. 87

menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan²⁰² kepada Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo berkenaan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai salah satu cacat kehendak dalam perjanjian dan sebagai akibat kesalahan atau kelalaian Notaris dalam pembuatan akta yang mengakibatkan akta dinyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum oleh Pengadilan. Tuntutan terhadap Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo adalah sebagai akibat dari akta Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 yang telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh pengadilan. Untuk mengajukan gugatan perdata terhadap kesalahan notaris, ada beberapa hal yang harus diperhatikan:

- a. Adanya hubungan kausal antara perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dan kerugian yang timbul pada salah satu pihak
- b. Terdapat kesalahan penerapan hukum oleh Notaris dalam pembuatan akta.

²⁰² Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, <https://journal.uui.ac.id>, hlm. 151.

Perbuatan Notaris Parwita Sari, S.H., di Sidoarjo telah melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi :

“Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.”²⁰³

Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)

yang berbunyi :

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terikat dalam perbuatan hukum”.²⁰⁴

Keadaan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176

K/Pdt/2020, seharusnya Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo seharusnya ketika menghadap Pasangan Suami Isteri (Moch. Farchan dan Hardiyah) dengan Maruliman Pasaribu datang dihadapan Notaris untuk penandatanganan akta Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)/menyalahgunakan kesempatan yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya karena karena diluar akta mereka membuat kesepakatan lisan dalam tempo 1 (satu) tahun agar tidak melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan ke atas nama Maruliman Pasaribu, ketidakcermatan Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo dalam membuat akta dapat dilihat penghadap Moch. Farchan dan Hardiyah pasangan Suami Isteri telah menerima

²⁰³ Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris

²⁰⁴ Sahat HMT Sinaga, 2019, Notaris & Badan Hukum Indonesia, Jakarta: Jala Permata Aksara hlm. 29.

sejumlah uang sebesar Rp. 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) dari Maruliman Pasaribu untuk melunasi hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan karena akan dieksekusi lelang sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 775/2010, tertanggal 11 Agustus 2010. Terbitnya Salinan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 yang didasari pada penyalahgunaan keadaan ekonomi yang dilakukan oleh salah satu penghadapnya, tidak bisa dipungkiri bahwa Notaris yang bersangkutan juga tidak cermat sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak lain sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Menurut pandangan Penulis, pemberian sanksi perdata yang relevan terhadap Notaris adalah dengan mengajukan gugatan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga atas perilaku dan tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya.

2. Tanggung Jawab Secara Pidana

Berkaitan dengan pertanggungjawaban secara pidana dari Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya, dapat ditelusuri dari pemahaman akta itu sendiri. Akta Otentik dalam hal ini khususnya dan terutama adalah akta Notaris, lahir dan tercipta karena :

- a. Atas dasar permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan atau dituangkan dalam bentuk akta otentik.

- b. Selain karena permintaan atau kehendak oleh yang berkepentingan, juga karena undang-undang menentukan agar untuk perbuatan hukum, tertentu mutlak harus dibuat dalam bentuk akta otentik.²⁰⁵

3. Tanggung Jawab Secara Administratif

Notaris dalam perkara ini tidak saksama dalam menjalankan jabatannya hal ini dikarenakan tidak berhati-hati dan teliti terhadap akta yang dibuatnya dalam hal salah satu penghadapnya telah nyata-nyata menyalahgunakan keadaan dalam pembuatan akta. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap notaris tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa notaris. Sesuatu perbuatan harus diambil dan disusun dengan pertimbangan cermat. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya sangat penting untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik, mengingat seringnya terjadi permasalahan hukum terhadap akta otentik yang dibuat notaris karena terdapat pihak-pihak yang melakukan kejahatan seperti memberikan surat palsu dan keterangan palsu kedalam akta yang dibuat notaris. Sehingga untuk mencegah terjadinya kejahatan-kejahatan yang dapat menjerumuskan notaris terlibat dalam permasalahan hukum, perlu diatur kembali dalam Undang-Undang Jabatan

²⁰⁵ Nico, *Op.cit*, hlm. 169-170.

Notaris tentang pedoman dan tuntunan notaris untuk bertindak lebih cermat, teliti dan hati-hati dalam proses pembuatan akta autentik.²⁰⁶

Notaris dan para pihak agar terhindar dari segala resiko baik berupa sanksi maupun pembatalan akta otentik maka dalam proses pembuatan akta otentik di hadapan Notaris maka Notaris dan para pihak harus melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan cara lebih teliti dan memiliki itikad baik dalam pembuatan akta autentik serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada moral dan etika.²⁰⁷ Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo telah keliru terhadap keinginan dan kehendak para pihak dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015. Notaris Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo sepatutnya memastikan kepada Moch. Farchan dan Hardiyah (selaku pasangan suami isteri) dengan Maruliman Pasaribu tentang bentuk akta yang diinginkan oleh para pihak, apakah mereka benar ingin melakukan jual beli atau pembuatan akta hutang piutang. Sikap Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo yang tidak mencerminkan adanya upaya untuk menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta yang mengandung penyalahgunaan keadaan tersebut.

²⁰⁶ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, *Acta Comitatus* (2018), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/39328>, hlm. 59–74.

²⁰⁷ Brilian Pratamaa, Happy Warsitoa, Herman Adriansyaha, Prinsip Kehati-Hatian dalam Membuat Akta Oleh Notaris, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol.11 No.1 Mei 2022, <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/1640>, hlm. 29.

Notaris berwenang termuat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan memberikan penyuluhan hukum tersebut tidak dijalankan oleh Parwita Sari, S.H., Notaris di Sidoarjo kepada para pihak dalam pembuatan akta. Penyuluhan hukum bertujuan untuk mewujudkan kesadaran hukum masyarakat yang lebih baik sehingga setiap anggota masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan mewujudkan budaya hukum dalam sikap dan perilaku yang sadar, patuh dan taat terhadap hukum serta menghormati hak asasi manusia.²⁰⁸ Aspek tanggung jawab ini terdapat kaidah-kaidah hukum yang diatur di dalam ketentuan Pasal 67-81 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) untuk mengawasi Notaris yang meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris.

C. Perlindungan Hukum Pihak Pembeli Dibatalkannya Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual Yang Terdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan

Perlindungan hukum adalah hak setiap warga negara yang harus diperoleh, sedangkan negara merupakan kewajibannya memenuhi perlindungan hukum setiap warganya. Pemberlakuan perlindungan hukum harus diberlakukan secara menyeluruh tanpa ada tendensi apapun kepada setiap warga negaranya. Sehingga dengan adanya perlindungan hukum ini dapat

²⁰⁸ Pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tentang Pola Penyuluhan

memberikan jaminan rasa aman dan ketentraman bagi setiap orang yang menjalankan kehidupan sesuai dengan norma yang berlaku di Indonesia, dan memberikan ganjaran yang sesuai dengan perbuatan bagi setiap orang yang melanggar norma yang berlaku.²⁰⁹

Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* merupakan alasan pembatalan perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPer/*Burgerlijk Wetboek*, tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa, ajaran tersebut ditafsirkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik apabila kedudukan ekonomi salah satu pihak jauh lebih lemah daripada kedudukan lawannya, tetapi nyatanya pihak yang lemah tadi berada dalam keadaan darurat sehingga membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat dalam posisi tertekan dan tidak seimbang seperti itu sangat tidak memenuhi rasa kepatutan dan keadilan, namun Moc. Farchan selaku Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo serta Pengadilan Tinggi Surabaya, sehingga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.

Pihak Pemohon Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 dalam membatalkan perjanjian jual beli dapat meminta kepada pengadilan untuk putusan pembatalan perjanjian oleh hakim. Akta Notaris yang batal dan tidak berkekuatan hukum tetap melalui putusan pengadilan dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang mengikatkan diri dalam akta Notaris tersebut. Kesalahan dan kelalaian kedua belah pihak

²⁰⁹ Milawartati T. Ruslan, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Wisatawan Dendengan Kabupaten Banggai, Pasaman Barat* : CV Azka Pustaka, hlm. 10-11.

maupun salah satu pihak mengakibatkan adanya atau timbulnya gugatan dari salah satu pihak dalam akta.

Hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan perjanjian antara para pihak apabila memang terbukti perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku atau apabila ada pihak yang tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya ia penuhi sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Hukum di Indonesia sudah mengatur mengenai pembatalan perjanjian melalui beberapa peraturan perundang-undangan, terutama melalui Buku ke-III KUH Perdata mengenai Perikatan. Tetapi dalam kehidupan bermasyarakat terjadi banyak masalah perdata berkaitan dengan perjanjian yang ternyata tidak semuanya diatur secara pasti melalui hukum bahkan bertentangan dengan dasar-dasar hukum yang ada dengan adanya penyimpangan hukum maupun penyelundupan hukum yang terjadi. Salah satunya adalah dengan penerapan perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan dalam kasus perdata yang membatalkan suatu perjanjian dan diantaranya adalah perjanjian jual beli.²¹⁰ Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 memberikan perlindungan hukum kepada Termohon Kasasi adalah alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Akta Jual Beli Nomor 386/2017, terhadap tanah dan bangunan di Perumahan Tenggulunan Megah Asri Blok C-81, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah, sehingga penguasaan sertifikat asli atas

²¹⁰ Angelica Natalie & Stanislaus Atalim, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/PDT/2017)*, Vol. 1 No. 2 (2018): *Jurnal Hukum Adigama*, <https://journal.untar.ac.id/>, hlm 19.

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.²¹¹ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”²¹²

Pendaftaran tanah bertujuan sebagai alat bukti serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dalam perjanjian jual beli. Keunggulan secara ekonomis maupun psikologis hanyalah potensi terjadinya penyalahgunaan keadaan. Memiliki keunggulan secara ekonomis maupun psikologis bukanlah sesuatu yang terlarang, tetapi yang dilarang adalah apabila keunggulan secara ekonomis maupun psikologis tersebut disalahgunakan sehingga keunggulan-keunggulan tersebut mengakibatkan salah satu pihak tidak bebas menyatakan kehendaknya dalam sebuah perjanjian. Penyalahgunaan keunggulan-keunggulan tersebut tentu pada akhirnya akan tercermin pada aspek formulasi perjanjian yang tidak berimbang serta memberatkan salah satu pihak (*ondredelijke contracts voorwaarden ataupun fair contract terms*) yang pada muaranya akan bertentangan dengan aspek moralitas.²¹³

Sejalan dengan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan

²¹¹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2020

²¹² Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

²¹³ Rendy Saputra, *Op.cit*, hlm.91-92.

martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²¹⁴ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan pembatasan dan penataan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.²¹⁵ Perlindungan hukum menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa bagi rakyat terhadap suatu tindakan pemerintah dapat bersifat preventif dan represif,²¹⁶ yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak. Dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus

²¹⁴ Suharyono M Hadiwiyono, 2020, Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, Malang : Inteligensia Media, hlm.115.

²¹⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara), Surabaya : PT. Bina Ilmu, hlm. 38.

²¹⁶ Philipus M Hadjon, 1994, Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif), Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 2.

mengenai perlindungan hukum preventif.²¹⁷ Notaris sebagai pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan Negara kepadanya untuk membuat suatu akta otentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.²¹⁸

2. Perlindungan Hukum Represif

Bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa²¹⁹ termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dalam hal ini, dengan begitu banyaknya akta otentik yang dibuat oleh Notaris, tidak jarang Notaris tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak dihadapan Notaris. Dalam perkara ini, menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan jalur litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang sudah dikenal sejak lama adalah melalui proses litigasi di pengadilan.²²⁰ Litigasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga peradilan negara, sehingga sengketa ini akan ditangani oleh hakim pengadilan di dalam suatu rangkaian persidangan yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan lembaga peradilan dibawahnya.²²¹ Penyelesaian sengketa secara litigasi memiliki kelebihan

²¹⁷ Farid Wajdi, Diana Susanti, 2021, Kebijakan Hukum Produk Halal di Indonesia, Jakarta : Sinar Grafika Offset, hlm. 64.

²¹⁸ Rusdianto Sesung, dkk, *Op.cit*, hlm. 36.

²¹⁹ Agus Purnomo, 2021, Dinamika Hukum Perjanjian Perkawinan di Indonesia Kajian terhadap Lembaga Eksekutorial dan Solusi Permasalahannya, Malang : Inteligensia Media, hlm. 30.

²²⁰ Ibnu Elmi A. S. Pelu dan Jefry Tarantang, 2019, Arbitrase (Paradigma Teoritik Arbitrase Syariah dan Perkembangannya di Indonesia), Yogyakarta : K-Media, hlm. 8.

²²¹ Surya Muhammad Gunarsa, Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Terkait Keberatan dan Pembatalan Putusan Arbitrase Sebagai Alternatif Dispute

yaitu putusnya yang memiliki sifat final dan menciptakan kepastian hukum dengan menciptakan posisi *win or lose position* bagi para pihak, serta putusnya dapat dipaksakan pelaksanaannya jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi dari putusan pengadilan (eksekusi). Pada dasarnya, putusan pengadilan memiliki keistimewaan sebagai sarana penyelesaian sengketa secara litigasi yaitu putusan pengadilan memiliki sifat mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan memaksa pelaksanaan putusan (eksekutorial).²²²

Resolution dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen, Volume 25 Nomor 2, Juli - Desember 2019 Jurnal Terakreditasi Nasional, SK. No. 28/E/KPT/2019, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, hlm. 160.

²²² Surya Muhammad Gunarsa, *Op.cit*, hlm. 161.

BAB IV

PERTIMBANGAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3176 K/Pdt/2020 BERKAITAN DENGAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)

A. Kronologis Perkara dan Fakta Hukum

1. Kronologis Perkara

Kasus ini berawal dari pada awal tahun 2015 atau sekitar bulan Februari 2015 Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) datang menemui Penggugat dengan maksud hendak meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo yang sudah jatuh tempo dan harus dibayar lunas karena akan dieksekusi lelang sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 775/2010, tanggal 11 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Yulia Praptiningsih, SH. Atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat bersedia namun dalam bentuk jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang Sertipikatnya menjadi agunan hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo, dan hal ini disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat II. Atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II tersebut disanggupi Penggugat memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta) dimana pemberian sejumlah uang tersebut keseluruhan langsung ke Tergugat I dan Tergugat II dikantor PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo sebagai penyelesaian hutang pinjaman dan pada

saat itu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, setelah diserahkan pihak Bank Danamon kepada Tergugat I dan Tergugat II, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dan sejak saat itu Sertipikat dimaksud ada dalam penguasaan Penggugat.

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

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

04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH. tanggal 06 September 2017 Penggugat telah melaksanakan Akta, Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor: 386/2017 tertanggal, 06 September 2017.

Peralihan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 26 yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menyebutkan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²²³ Bangunan rumah yang dikenal dengan Perumahan Tenggulunan Mega Asri C-81 yang terletak di Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)

²²³ Bha'iq Roza Rakhmatullah, 2022, Problematika Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, Pekalongan : PT. Nasya Expanding Management (Penerbit NEM – Anggota IKAPI), hlm. 28.

dari Tergugat I dan Tergugat II (ada penambahan harga sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Ikatan Jual Beli, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) yang kemudian berubah menjadi atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat). Sejak adanya jual beli atas tanah berikut bangunan rumah tersebut maka hak kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat masih memberi kesempatan secara lisan kepada Tergugat I dan Tergugat II beserta anak-anaknya untuk menempati, kurun waktu tahun 2018, dimana Tergugat I bersama dengan Tergugat II datang menemui Penggugat dirumah dan pada waktu itu bermaksud meminta tambahan sejumlah uang dan disanggupi Penggugat memberikan uang tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan pada waktu itu pula Tergugat I dan Tergugat II menanyakan kepada Penggugat apakah Sertipikat dimaksud sudah dilakukan balik nama dan ingin melihat Sertipikatnya. Atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menunjukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu. Tanpa disadari oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pergi meninggalkan Penggugat, dengan membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama

Maruliman Pasaribu (Penggugat) serta uang tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Penggugat baru menyadari beberapa hari kemudian tanpa izin dan persetujuan Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat).

2. Fakta Hukum

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

yang menandatangani kontrak tersebut.²²⁴ Itikad baik merupakan doktrin tentang suatu sikap batin atau keadaan kejiwaan manusia yang jujur, terbuka (tidak ada yang disembunyikan atau digelapkan), tulus ikhlas dan sungguh-sungguh.

Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 tersebut dilaksanakan karena adanya tekanan secara psikologis yang dialami oleh Pemohon Kasasi dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi. Hal tersebut semakin membuktikan dalam perjanjian jual beli tersebut telah tidak ada kesepakatan, baik kehendak maupun harga dan melanggar asas kepatutan. Semua tindakan hukum yang dilakukan di bawah pengaruh dari kekeliruan, penipuan, pengancaman, atau penyalahgunaan keadaan kiranya merupakan akibat adanya cacat dalam kehendak para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan sebab itu dapat dibatalkan.²²⁵ Padahal dalam Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya atau persetujuan kehendak,²²⁶ orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut.

²²⁴ Muhammad Arifin, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14, No. 2, September 2011, <http://jurnal.umsu.ac.id/>, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm. 277.

²²⁵ Herline Budiono, 2015, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia), Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 442.

²²⁶ Latifah Mustafida, *Op.cit*, hlm. 9.

- b. Kecakapan untuk membuat perikatan, adanya kesepakatan (konsensus) yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (kekhilafan atau kesesatan/*dwaling*, paksaan/*dwang* dan penipuan/*bedrog*).
- c. Suatu pokok persoalan tertentu (suatu hal tertentu), apa yang dijanjikan oleh masing-masing harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing.
- d. Suatu sebab yang tidak dilarang, apa yang dijanjikan oleh masing-masing tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

B. Pertimbangan Majelis dan Diktum Putusan

1. Permasalahan Hukum dalam Perkara

Permasalahan dalam perkara ini adalah apakah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah utang piutang atau perjanjian jual beli, dan apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hutang piutang atas keinginan Tergugat I dan Tergugat II namun dalam bentuk jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang Sertipikatnya menjadi agunan hutang pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo, dan hal ini disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat II. Permintaan Tergugat I dan Tergugat II disanggupi Penggugat memberikan

sejumlah uang sebesar Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) uang tersebut keseluruhan langsung ke Tergugat I dan Tergugat II dikantor PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui Unit Danamon Simpan Pinjam Larangan Sidoarjo sebagai penyelesaian hutang pinjaman dan pada saat itu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, setelah diserahkan pihak Bank Danamon kepada Tergugat I dan Tergugat II, kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dan sejak saat itu Sertipikat dimaksud ada dalam penguasaan Penggugat. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk Akta, Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 antara Tergugat I serta Tergugat II dengan Penggugat dan Kuasa Untuk Menjual sesuai dengan Akta, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang kedua Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, dimana harga jual disepakati Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah).

Kesepakatan lisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di luar Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 dimana dalam tempo 1 (satu) tahun kemudian sejak Akta-Akta dibuat, disepakati agar Penggugat tidak melakukan balik nama Sertipikat. Penggugat secara lisan melaksanakan ketentuan pada Akta, Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH. Akta. Penghadap telah

melaksanakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 03, tanggal 10-02-2015 dan Akta, Kuasa Untuk Menjual Nomor: 04 tertanggal 10-02-2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris di Sidoarjo, Parwita Sari, SH, dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor: 386/2017 tertanggal, 06 September 2017 dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Tergugat I dan Tergugat II (ada penambahan harga sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Ikatan Jual Beli), sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) yang kemudian berubah menjadi atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat). Hak kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat masih memberi kesempatan secara lisan kepada Tergugat I dan Tergugat II beserta anak-anaknya untuk menempati. Tergugat I dan Tergugat II membawa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat) serta uang tunai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Maruliman Pasaribu (Penggugat) yang dikenal dengan Perumahan Tenggulunan Megah Asri Blok C-81, Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo,

Provinsi Jawa Timur, melalui gugatan ini meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak menempati agar segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong.

2. Pertimbangan Majelis Hakim

Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 386 Tahun 2017 tertanggal 6 September 2017 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Parwita Sari, S.H., MKn., terhadap tanah dan bangunan di Perumahan Tengkulunan Megah Asri, Blok C-81, seluas 120 M², oleh Penggugat dan Tergugat I bersama Tergugat II adalah sah, sehingga penguasaan sertifikat asli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum. putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Moch.Farchan disebut juga Mochamad Farchan tersebut harus ditolak.

Sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G/2019/PN SDA, juncto Nomor 740/PDT/2019/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 2019.

3. Diktum Putusan

Pertimbangan Mahkamah Agung memutuskan bahwa terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Moch Farchan dihubungkan dengan pertimbangan alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Akta Jual Beli Nomor 386 Tahun 2017 tertanggal 6 September 2017 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, Parwita Sari, S.H., MK.n., terhadap tanah dan bangunan di Perumahan Tenggulunan Megah Asri, Blok C-81, seluas 120 M2 oleh Penggugat dan Tergugat I bersama Tergugat II adalah sah, sehingga penguasaan sertifikat asli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan putusan *judex facti*/ Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 740/Pdt/2019/PT Sby tanggal 19 November 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sda tanggal 12 September 2019 ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini :

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi:

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden);
4. Menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat II rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Perumahan Tenggulunan Mega Asri C-81 sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 197;
5. Menyatakan perhitungan pengembalian Hutang Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah pembayaran pelunasan hutang;
6. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Menjual Nomor 04, tanggal 10-02-2015, di hadapan Notaris Parwita, S.H. di Sidoarjo dengan nilai jual rumah di Perumahan Tenggulunan Megah

Asri C-81, Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo seluas 120 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197, seharga Rp 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

7. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03, tertanggal 10-02-2015 yang ditandatangani Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di hadapan Notaris Parwita Sari, S.H. di Sidoarjo karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
8. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum tetap balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan memerintahkan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kepada keadaan semula Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo atas nama Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoer bij voorad*);

10. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengadili :

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Moch. Farchan disebut juga Mochamad Farchan tersebut;
- b. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

C. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 386/2017 tertanggal 06 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Parwita Sari, SH, MKn antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sah dan mengikat serta menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya dikenal dengan Perumahan Tenggulunan Megah Asri Blok C-81, Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) namun Tergugat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri serta Pengadilan Tinggi sehingga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam kasus ini Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 yang dalam amar putusannya telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Moch.

Farchan alasan kasasinya tidak dapat dibenarkan karena merupakan perbuatan melawan hukum yang bertindak selaku (Tergugat I) dalam hal ini selaku pemilik tanah (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan), yang dalam memori kasasinya memohon kepada Mahkamah Agung untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual Nomor: 04 tertanggal 10 Februari 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 10 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Parwita S.H, Notaris di Sidoarjo, batal dan tidak berkekuatan hukum tetap balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan dan perhitungan pengembalian Hutang Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Kepada Penggugat Konvensi. Tergugat Rekonvensi adalah pembayaran pelunasan hutang adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena dalam hal pelaksanaan pembatalan perjanjian.

Penyalahgunaan keunggulan ekonomis terletak *inequality of bargaining power*, yaitu ketidakseimbangan kekuatan dalam melakukan tawar-menawar atau perundingan antara pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah. Ada dua persyaratan dasar dalam penyalahgunaan keunggulan ekonomis, yaitu :

1. satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis, dan
2. pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan terjadi apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif atau keadaan jiwa yang istimewa dari

pihak lain. Pihak yang dirugikan dibujuk untuk melakukan perbuatan hukum yang sama sekali tidak dikehendakinya, seperti misalnya status sosial, hubungan dokter-pasien, pengacara dan klien, dan lain-lain.²²⁷

Sejalan dengan, Teori Keadilan menurut John Rawls sebagai *fairness*, teori ini dibangun berdasarkan suatu anggapan kedudukan asasi di mana setiap orang duduk untuk merundingkan suatu kontrak yang berisi aturan-aturan yang harus ditaati para pihak. Kontrak berlangsung di antara pribadi-pribadi yang bebas dan mandiri dalam kedudukan yang sama, dan karena itu mencerminkan integritas dan otonomi yang sama dari pribadi-pribadi rasional yang mengadakan kontrak tersebut sehingga karena aturan-aturan yang dibuat oleh pribadi-pribadi yang bebas dan rasional, seyogyanya aturan itu tidak hanya bersifat rasional, tetapi juga harus patut. Tujuan dari perjanjian adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum, untuk melahirkan suatu perikatan hukum diperlukan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer menyatakan bahwa “untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal”. Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subyektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang

²²⁷ Salim, *Op.cit*, hlm. 38.

dijanjiakan itu.²²⁸ Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menjadi dasar gugatan dalam pengadilan dipengaruhi beberapa faktor diantaranya adalah sebagai berikut :

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

Konsep suatu putusan yang mengandung keadilan, sulit dicarikan tolok ukurnya bagi pihak-pihak yang bersengketa. Adil bagi satu pihak, belum tentu dirasakan adil oleh pihak lain. Hakim mempunyai tugas untuk menegakkan keadilan. Hal ini sesuai dengan kepala putusan yang berbunyi: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Putusan hakim ini penekanannya lebih ke unsur keadilan, bukan berarti bahwa kepastian hukum dan

²²⁸ I Ketut Oka Setiawan, 2014, Hukum Perdata Mengenai Perikatan, Jakarta : FH- Utama, hlm. 75-76.

kemanfaatan tidak ada, unsur kepastian hukum dan kemanfaatan tetap ada dalam putusan hakim tersebut. Pemenuhan unsur kepastian hukum dapat dilihat seperti putusan ini telah memberikan jalan keluar dari masalah hukum bagi kedua belah pihak, putusan hakim sudah didasarkan pada undang-undang, dan telah memberikan kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara. Sementara pemenuhan unsur kemanfaatan putusan ini telah menciptakan kepuasan bagi pihak yang berperkara, menghilangkan polemik atau konflik bagi yang bersengketa dan diperolehnya kembali oleh pihak yang menang apa yang menjadi haknya. Putusan hakim di pengadilan harus sesuai dengan tujuan sejatinya, yaitu:

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

the law). Penekanan yang lebih cenderung kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Hakim dalam alasan dan pertimbangan hukumnya harus mampu mengakomodasi segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat berupa kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis, manakala memilih asas keadilan sebagai dasar memutus perkara yang dihadapi.²²⁹

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

²²⁹ Rommy Haryono Djojarahardjo, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, 2019, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya, hlm. 95-96.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat. Berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia telah didukung oleh beberapa putusan hakim melalui lembaga peradilan yang memberikan pertimbangan dalam suatu sengketa perdata mengenai perjanjian antara penggugat dengan tergugat di mana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan perjanjian tersebut telah dinilai tidak adil, sehingga merugikan pihak yang posisinya lemah. Penyalahgunaan keadaan dalam hukum perjanjian Indonesia sebagai alasan hakim untuk membatalkan perjanjian atau kontrak di pengadilan adalah sebagai akibat dari amanat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli terhadap Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/2020 perlindungan hukum yang diberikan Majelis Hakim kepada Termohon Kasasi adalah alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Akta Jual Beli Nomor 386/2017 adalah sah, sehingga penguasaan sertifikat asli atas

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Desa Tenggulunan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Pertimbangan Hakim atas Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2020 sudah tepat dalam menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam menjatuhkan putusannya tersebut. Dengan penerapan doktrin penyalahgunaan ini, dapat ditarik beberapa tolok ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Hendaknya, dalam perjanjian harus didasarkan pada keselarasan, keserasian, dan keseimbangan untuk menjaga keseimbangan yang pada akhirnya akan menghasilkan perjanjian yang stabil dan saling menguntungkan.
2. Seharusnya, perlindungan hukum bagi pembeli diperlukan karena adanya kekhawatiran akan terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), penipuan, maupun tindakan-tindakan lain untuk meningkari perjanjian yang telah disepakati sehingga merugikan pembeli dan harus dimaknai sebagai penilaian terhadap kesadaran untuk melindungi harkat dan martabat manusia berdasarkan prinsip-prinsip negara hukum

Pancasila. Para pihak harus dapat sepenuhnya memahami dan menerapkan prinsip itikad baik. Para pihak harus mengetahui hak dan kewajibannya serta melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian dengan baik agar tidak timbul masalah hukum lebih lanjut apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian.

3. Hendaknya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sistem hukum Indonesia secara eksplisit mengatur keadaan penyalahgunaan dan menganut asas *the binding force of precedent* yang mengikat; putusan pengadilan di masa depan yang mengandung unsur keadaan penyalahgunaan (*misbruik van omstandigheden*) harus diikuti demi konsistensi peradilan, keadilan, dan kepastian hukum jika kasus tersebut mengandung unsur yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agustina Rosa, dkk, 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Bali : Pustaka Larasan
- Amaliya Lia, 2022, *Hukum Perikatan*, Wonocolo, Surabaya : Cipta Media Nusantara (CMN)
- Angkasa Nitaria, dkk, 2019, *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Lampung : CV. Laduny Alifatama (Penerbit Laduny)
- Adjie Habib, 2012, *Bernas-Bernas Pemikiran Di Bidang Notaris Dan PPAT*, Bandung : Mandar Maju
- _____. 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT Refika Aditama
- _____. 2017, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, cet. 4*, Bandung : PT Refika Aditama
- _____. 2019, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Edisi Revisi*, Bandung : CV. Mandar Maju
- _____. 2020, *Tafsir, Penjelasan, Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama
- _____. dan Rusdianto Sesung, 2020, *Tafsir, Penjelasan, Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, Bandung : PT Refika Aditama
- Anand Ghansham, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group
- Amiruddin, dan Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Kota Depok : Rajagrafindo Persada
- Angkoso Nitorio, dkk, 2019, *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Lampung: Laduny
- Aprita Serlika dan Rio Adhitya, 2020, *Filsafat Hukum*, Depok : PT. Rajagrafindo Persada
- Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan : Unpam Press

- Bakarbesy Leonaro, Ghansham Anand, 2018, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Sidoarjo : Zifatama Jawara,
- Basyarudin, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing
- Budiono Herline, 2015, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- _____. 2018, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- _____. 2018, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- _____. 2018, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Dewa I Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press
- Djulaeka dan Devi Rahayu, 2019, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Surabaya : Scopindo Media Pustaka
- Emirzon Joni, Muhamad Sadi, 2021, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik Edisi Pertama*, Jakarta : Kencana.
- Elmi Ibnu A. S. Pelu & Jefry Tarantang, 2019, *Arbitrase (Paradigma Teoritik Arbitrase Syariah dan Perkembangannya di Indonesia)*, Yogyakarta : K-Media
- Erar Iwan Joesoef, 2022, *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, dan Praktik)*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Fauzan, H.M. & Siagian, B, 2017, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Depok : PT. Desindo Putra Mandiri
- Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan IV*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Hadiwiyono Suharyono M, 2020, *Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Malang : Inteligencia Media

- Hadjon Philipus M., 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya : PT. Bina Ilmu
- _____, 1994, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya
- Hajati Sri, dkk, 2018, *Bahan Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya : Airlangga University Press
- Haposan Rudy Siahaan, dkk, 2022, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Bandung : Media Sains Indonesia
- Hernawan Ari, 2013, *Ketidakadilan dalam Norma dan Praktik Mogok Kerja di Indonesia*, Bali : Udayana University Press
- HMT Sahat Sinaga, 2019, *Notaris & Badan Hukum Indonesia*, Jakarta : Jala Permata Aksara
- Indrajaya Rudy dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Bandung : Refika Aditama
- Irawan Candra, 2017, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Bandung : CV. Mandar Maju
- Ibrahim Johannes Kosasih, 2019, *Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*, Rawamangun : Sinar Grafika :
- Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung : Alfabeta
- _____. 2018, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika
- JM. Muslimin, 2022, *Filsafat Hukum Ekonomi Syariah Sketsa dan Aktualisasi*, Tangerang Selatan : CV Pustakapedia Indonesia
- Kenedi John, 2020, *Perlindungan Saksi dan Korban (Studi Perlindungan Hukum Korban Kejahatan dalam Sistem Peradilan di Indonesia)*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Ketut I Oka Setiawan, 2014, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta : FH-Utama
- Kelsen Hans, 2008, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Bandung : Nusa Media

- Kusbianto dan Rina Melati Sitompul, 2020, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata*, Medan : CV. EnamMedia,
- Made I Hendra Kusuma, 2019, *Problematika Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Bandung : P.T Alumni
- Marpaung Rolando, dkk, 2022, *Hukum Bisnis*, Padang : PT. Global Eksekutif Teknologi
- Marpi Yapiter, 2020, *Konsumen Atas Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-Commerce*, Tasikmalaya : PT. Zona Media Mandiri
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram : Mataram University Press
- Munawaroh Siti, 2018, *Modul Ajar PLKH Litigasi dan Non Litigasi*, Surabaya : CV. Jakad Publishing Surabaya
- Mursid Fadillah, 2022, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak (Dalam Hukum Perdata dan Hukum Islam)*, Bandung : Media Sains Indonesia dan Penulis
- Mustafida Latifah, 2022, *Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Naja Daeng, 2019, *Woeker Ordonantie Riba Dalam Hukum Positif*, Ponorogo : Uwais Inspirasi Indonesia
- Nico, 2003, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, : Yogyakarta : Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL)
- Nurasa Akur, Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*, Yogyakarta : STPN Press
- Panjaitan Hulman, 2021, *Hukum Perlindungan Konsumen Reposisi dan Penguatan Kelembagaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memberikan Perlindungan dan Menjamin Keseimbangan Dengan Pelaku Usaha*, Jakarta : Jala Permata Aksara
- Panggabean Henry P, 2001, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Membatalkan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, Yogyakarta : Liberty
- H.P Panggabean, 2022, *Analisis Yurisprudensi Hukum Bisnis*, Bandung : Penerbit Alumni

- Purnomo Agus, 2021, *Dinamika Hukum Perjanjian Perkawinan di Indonesia Kajian terhadap Lembaga Eksekutorial dan Solusi Permasalahannya*, Malang : Inteligensia Media
- Purwati Ani, 2020, *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, Surabaya : Jakad Media Publishing
- Rahmi, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktek*, Makassar : Humanities Genius
- Rawls John, 2006, *A Theory Of Justice Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Risfa Nabiyla Izzati, 2021, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*, Yogyakarta : PT. Kanisius Anggota IKAPI (Ikatan Penerbit Indonesia)
- Roza Bha'iq Rakhmatullah, 2022, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, Pekalongan : PT. Nasya Expanding Management (Penerbit NEM – Anggota IKAPI)*
- Salim, 2017, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*, Depok : PT Grafindo Persada
- _____. 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada
- _____. 2019, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika
- _____. 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Depok : PT RajaGrafindo Persada
- _____. 2021, *Peraturan Jabatan Notaris*, Rawamangun : Sinar Grafika
- Santoso Lukman Az, dkk, 2017, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) : Trussmedia Grafika
- _____. 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta : Penebar Media Pustaka
- _____. 2020, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta : Cakrawala

- Sapto Sigit Nugroho, dkk, 2019, *Pengantar Hukum Indonesia*, Klaten: Penerbit Lakeisha
- Saputra Rendy, 2019, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, D.I Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- Savitri Evy Gani, 2019, *Perjanjian Terapeutik Antara Dokter dan Pasien, Ponorogo : Uwais Inspirasi Indonesia*
- Sesung Rusdianto, dkk, 2017, *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Jawa Tengah : Anggota Ikatan Penerbit Indonesia
- Setiawan, 2008, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : PT Alumni
- Setiawan Rachmad, 2020, *Mr. C. Asser's Penuntun Dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Bandung : Yrama Widya
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2018, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : CV.Mandar Maju.
- Sriwidodo Joko dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta : Kepel Press
- Sonny Keraf A, 1991, *Etika Bisnis Membangun Citra Bisnis sebagai Profesi Luhur*, Yogyakarta : Kanisius
- Subekti dan Veronika Nugraheni, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing
- Sudiarto H, 2021, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia Edisi Pertama*, Jakarta : Kencana
- Sugianto, 2021, *Rekonstruksi Paradigma Dan Sistem Hukum Indonesia di Era Pandemi Covid-19*, Bandung : Forum Silaturahmi Doktor Indonesia (Forsiladi)
- Suryadi Asep, 2022, *Hak Kekayaan Intelektual : Perlindungan dan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Merek dengan Menggunakan Sistem Konstitutif*, Malang : Inteligencia Media (Intrans Publishing Group)

- Sutedi Andrian, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika
- Suyanto, 2022, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*, Gresik : Unigres Press
- Syahrum Muhammad, 2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, Bengkalis- Riau : DOTPLUS Publisher
- Syarief Elza, 2020, *Sengketa Antar Organ Perseroan, Perspektif Teori, Praktik, dan Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Rawamangun : Sinar Grafika
- Syarifuddin Muhammad, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung : Mandar Maju
- Svinarky Irene, 2019, *Bagian Penting Yang Perlu Diketahui Dalam Hukum Acara Perdata Di Indonesia Cetakan 1*, Batam : CV. Batam Publisher
- Tarigan Andi, 2018, *Tumpuan Keadilan Rawls Hidup Bersama Seperti Apa yang Kita Inginkan?*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Tedjosaputra Liliana, 2021, *Keadilan dan Masyarakat Aplikasi Hukum Profesi Notaris dalam Kehidupan*, Semarang : Penerbit Butterfly Mamoli Press
- Wajdi Farid, Diana Susanti, 2021, *Kebijakan Hukum Produk Halal di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika Offset
- Yahman, 2016, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan : Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta : K E N C A N A (Divisi dari Prenadamedia Group)
- Yulianti Anna, 2022, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bandung : Penerbit Alumni,
- Zakiyah, 2017, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta : Lentera Kreasindo

B. Jurnal

- Afifah Kunni, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, <https://journal.uii.ac.id>

- Arifin Muhammad, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14, No. 2, September 2011, <http://jurnal.umsu.ac.id/>, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan,
- Arifin Muhammad, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak, <http://jurnal.umsu.ac.id/> Vol 3 No 2 Oktober 2017
- Amalia Rizki, Muhammad Arifin, Adi Mansar, Tanggung Jawab Notaris Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Jurnal Yuridis, Vol. 8 No. 1, Juni 2021: 102-119
- Aisyah Varah Octariani, dkk, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi Repertorium: dalam Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Vol.10 No.2 November 2021 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hak dan HAM Republik Indonesia, 2013, Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak
- Bagus Ida Paramaningrat Manuaba, Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, dalam Acta Comitatus (2018), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/39328>
- E Pieter Latumeten, Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila, Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1 (2017), <http://jhp.ui.ac.id>
- Etty Mulyati, “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Kesepakatan Perjanjian Kredit”, dalam Jurnal Pandecta, Volume 15. Number 2. December 2020, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia
- Fauzi Ahmad, Benda Bergerak Sebagai Jaminan Hutang Dalam Praktek Leasing, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol 3 No 2 Oktober 2017 <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/1326>
- Haryono Rommy Djojorahardjo, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, 2019, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya

- Hidayat Taufik Lubis, Kekeliruan Menarik Notaris Sebagai Pihak Tergugat Dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan, Sintesa Cerdas, Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora 2021, ke-1, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Khairunsyah Erizon, Hasim Purba, Sunarmi, Rosnidar Sembiring, Kedudukan Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Pembayaranannya Dilakukan Secara Bertahap yang Telah Dibatalkan oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015), dalam Visi Ilmu Sosial dan Humaniora (VISH) , Volume: 02, No 02 Desember 2021 (256-268), Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, <https://ejournal.uhn.ac.id/index.php/humaniora/>
- Kurniawan Edi La Ode, Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan, dalam Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 1, No. 2, Juli 2019), Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Pancasila
- Manthovani Reda dan Istiqomah, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Al Azhar Indonesia, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017, <https://digilib.esaunggul.ac.id>
- Mohammad Pan Faiz, Teori Keadilan John Rawls, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1 April 2009
- Muhammad Surya Gunarsa, Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Terkait Keberatan dan Pembatalan Putusan Arbitrase Sebagai Alternatif Dispute Resolution dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen, Volume 25 Nomor 2, Juli - Desember 2019: dalam Jurnal Terakreditasi Nasional, SK. No. 28/E/KPT/2019, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung
- Muharjo Rezky dan Habib Adjie, Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010) dalam RES JUDICATA Volume 2, Nomor 1, Juni 2019, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama
- Nabila Atika, dkk, Keabsahan Akta Otentik Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alat Bukti Acara Perdata, dalam Jurnal Sains Sosio Humaniora , Volume 6, Nomor 1, Juni 2022, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
- Natalie Angelica dan Stanislaus Atalim, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Akibat Perbuatan Melawan Hukum

(Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/PDT/2017), Vol. 1 No. 2 (2018): Jurnal Hukum Adigama, <https://journal.untar.ac.id/>

Nugraha Xavier, dkk, Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan, Volume 8, Nomor 1- Maret 2020 , dalam Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh

Putrisari Indira Fatikha, Kornelius Simanjuntak, Mohamad Fajri Mekka Putra, Akibat Hukum Dari Dibataalkannya Akta Jual Beli “Pura-pura” oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 Pk/Pdt/2019, Indonesian Notary

Resit Nirwana, Ahmad Fauzi & Masitah Pohan, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 3, No. 3, April 2021: 1338-1346, DOI: 10.34007/jehss.v3i3.560, Tanggung Jawab Direksi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Akta Perjanjian Kredit, *Responsibilities of the Board of Directors Against Unlawful Acts of the Credit Agreement Deed*

Septiana Agnes, “Penyalahgunaan Tandatanganan Diatas Blangko Kosong Pada Akta Notaris Yang Berakibat Terjadinya Pembatalan Akta Notaris Tersebut Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung No 115/Pdt.G/2017/PN.SKT).” (Universitas Indonesia, 2018)

Simanjuntak Enrico, Peran Yurisprudensi dalam Sistem Hukum Indonesia, dalam Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Vol. 16, No. 1, Maret 2019

Tehupeiory Aertje, 2012, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta : Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup)

Zakaria Edwin Wardhana, Kewenangan dan Kewajiban Notaris Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Simulasi, dalam Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1352>

C. Peraturan-Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek*.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Sda

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 740/PDT/2019/PT Sby

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2020

D. Tesis

Pahlevy Billy Islamy, Kedudukan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Dalam Kaitannya Dengan Penerapan Asas Praduga Sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid*), Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2017

E. Internet

<https://www.saplax.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses pada tanggal 03 Mei 2022, Pukul. 16.05 WIB.