

**AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
No. 3182 K/PDT/2010)**

**Rezky Muharjo¹; Habib Adjie²
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama
Email: ambt2.2019@gmail.com**

ABSTRACT

Problems that often occur in making contracts are the presence of one party who is in a strong economic position and seeks to gain dominance over the other party resulting in misuse of the situation (misbruik van omstandigheden) which is one example found in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 3182 K / PDT / 2010. The author in this study wants to examine and analyze further the legal basis of abuse of circumstances in the law of engagement in Indonesia and the ratio decidendi of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 3182 K / PDT / 2010. The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is done using the law approach, conceptual approach and case approach. The results of the study indicate that the teachings of misuse of the state (misbruand van omstandigheden) in Indonesia cannot be found in the Law, but have been accepted in jurisprudence as a fourth form of disability. On the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3182 K / PDT / 2010 there are two elements of misuse of the situation as a basis for judges, namely strong parties can impose their will on weak parties, so that weak parties follow the terms of the contracts submitted to them and power it is used to impose the will so that it brings benefits to it so that it is contrary to fair rules.

Keywords: *Agreement, Abuse of Circumstances, Cancellation of Agreement*

I. Pendahuluan

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka yang berlandaskan Asas Kebebasan berkontrak, Asas konsensualisme dalam pembentukan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian wajib diberikan perlindungan oleh pengadilan (karena dianut asas kebebasan berkontrak), maka ukuran tidak melanggar perikemanusiaan atau kepatutan harus memegang peranan yang dominan.¹

Didalam praktik, seringkali kesepakatan merupakan hasil paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi di dalam kesepakatan misalnya mengandung

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, h. 48

unsur penipuan atau paksaan. Kesepakatanyang demikian mengandung cacat kehendak² Pasal 1321 KUHPerdato menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati dibawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan,³ menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (*physyc*) berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.⁴

Penerapan asas kebebasan berkontrak yang sangat dominan dalam hukum kontrak pada abad kesembilan belas yang tidak memberikan tempat pada asas penyalahgunaan keadaan sebelumnya, kini telah bergeser sedemikian rupa. Dikembangkannya asas itikad baik (*goeder trouw*) dan munculnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheiden* atau *Undue Influence*) telah memungkinkan pihak ketiga, yakni hakim untuk berperan mencampuri pelaksanaan perjanjian.

Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010 terjadi perkara yang berkaitan dengan perjanjian akta jual beli dimana para penggugat sebelumnya menandatangani akta jual karena inisiatif dari tergugat, sebagai proforma dalam rangka menjamin uang tergugat sebagai biaya jasa senilai Rp. 300.000.000,- untuk anak tergugat dapat masuk bekerja ke kejaksaan, namun anak tergugat tidak diterima sehingga tergugat ingin uangnya kembali dan sebagai jaminannya tergugat meminta kepada penggugat bersedia menandatangani akta jual beli No 01/PPAT/Genteng/III/2006 yang mana bila terjual nanti bisa untuk mengembalikan uang tergugat anak tergugat sehingga tergugat berniat untuk memproses lebih lanjut jual beli tersebut ke badan pertanahan yaitu membalik nama atas nama tergugat. Tidak berlangsung lama setelah penandatanganan akte jual beli tersebut tergugat mengancam penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan persil tersebut dan bila tidak mau akan dilakukan pengosongan secara paksa, keadaan ini membuktikan akan para penggugat tidak bebas dan adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi, hal ini diperkuat lagi dengan bukti berupa penilaian Apraisal tentang harga tanah dan bangunan Jl. walikota mustajab no. 33 surabaya tersebut adalah diperkirakan sejumlah Rp. 751.000.000,- namun harga tanah dan

² Ridwan Khairandy, *Hukum kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, UII Press, Yogyakarta, 2013, h. 217

³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015, h. 69

⁴ R. Subekti, *Op.Cit*, h. 23

bangunan tersebut hanya disesuaikan dengan uang tergugat atau utang para penggugat senilai Rp. 300.000.000,-. Pengadilan negeri mengabulkan gugatan para penggugat, namun sebaliknya pengadilan tinggi malah membatalkan putusan pengadilan negeri. pada tingkat kasasi, hakim mahkamah agung membatalkan putusan pengadilan tinggi dan menguatkan pengadilan negeri, hakim dalam pertimbangannya berpendapat jual beli tersebut sebagai penyalahgunaan keadaan yang dapat merugikan pihak penggugat.

II. Rumusan Masalah

- 1) Apa landasan hukum penyalahgunaan keadaan dalam hukum perikatan di Indonesia?
- 2) Apa *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3182 K/PDT/2010?

III. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*)

IV. Pembahasan

Kedudukan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perikatan Di Indonesia

Keberadaan hukum perikatan juga tidak dapat dilepaskan dari prinsip atau asas hukum yang mendasari konstruksi hukum perikatan. Asas hukum menjadi dasar pembentukan aturan hukum. Menurut Paton, asas hukum merupakan alam pikiran yang melatarbelakangi pembentukan norma atau aturan hukum (*A principle is the broad reason which lies at the base of rule of law*).⁵ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum bukan merupakan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif.⁶

Perkembangan hukum perikatan yang berlaku di Indonesia tumbuh dan berkembang berlandaskan eksistensi dan pengendalian asas-asas hukum. Kedudukan asas hukum merupakan dasar pokok dalam memperkuat kokohnya bangunan hukum perikatan. Salah satu

⁵ G.W. Paton, *A Textbook of Jurisprudence*, Third Edition, ELBS And Oxford University Press, 1971, p. 204.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 5

asas pokok dalam hukum perikatan yang menjadi nyawa utama adalah asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip yang bersifat universal, karena diakui baik dalam sistem hukum *civil law* maupun dalam sistem hukum *common law*. Penerapan asas kebebasan berkontrak cenderung dipenuhi dengan pembatasan-pembatasan, hal ini dikarenakan bahwa suatu kebebasan tanpa batas akan cenderung kepada terjadinya penyalahgunaan dan perbuatan merugikan bagi satu pihak yang berada dalam posisi tawar yang lemah.⁷

Kebebasan berkontrak sejatinya berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang sama, sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak. Permasalahan yang seringkali terjadi dalam pembuatan kontrak adalah terdapatnya salah satu pihak yang berada dalam posisi ekonomis kuat dan berusaha untuk merebut dominasi atas pihak lainnya dan saling berhadapan sebagai lawan kontrak. Pihak yang posisinya lebih kuat dapat memaksakan keinginannya terhadap pihak lain demi keuntungannya sendiri, sehingga melahirkan isi dan syarat kontrak yang berat sebelah atau tidakadil. Padahal, keadilan dalam berkontrak lebih termanifestasikan apabila pertukaran kepentingan para pihak terdistribusi sesuai dengan hak dan kewajibannya secara proporsional⁸, sehingga atas kondisi tersebut lahirlah ajaran tentang penyalahgunaan keadaan.

Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden*⁹ dan *undue influence*.¹⁰ Dalam sistem *common law* selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan *unconscionability* (keadaan yang berat sebelah).¹¹

Penyalahgunaan keadaan bukan hal baru dalam hukum perjanjian. Penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan, akan tetapi cara mengkonstruksikannya dahulu dan kini berbeda. Dahulu

⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Perikatan", Bahan Ajar, Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso Surabaya, 2019, h. 3

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, h. 39.

⁹ N.E. Algra et.al, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda-Indonesia*, Binacipta, Bandung, 1983, h.301

¹⁰ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St.Paul Minn, 1981 p. 1062

¹¹ Hardjan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1983 h. 113-115.

penyalahgunaan keadaan dikonstruksikan sebagai bertentangan dengan ketertiban umum atau tata karma yang baik (*geode zeden*) sehingga berkaitan dengan cacat causa dari perjanjian. Perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.

Pada hakekatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang. Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut. Menurut J. Satrio, sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Dengan demikian masalahnya bukan “kausa/sebab” yang terlarang, tetapi merupakan cacat dalam kehendak, cara “memaksakan” persetujuan “yang disalahgunakan”.¹²

Penyalahgunaan keadaan terjadi karena adanya ketidakseimbangan baik posisi ekonomi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang memiliki posisi lemah. Menurut Gustav Radbruch menyebut keadilan, kemanfaatan sebagai “tiga ide dasar hukum” atau “tiga nilai dasar hukum”¹³ yang berarti dapat dipersamakan dengan asas hukum. Diantara ketiga asas tersebut yang sering menjadi sorotan utama adalah masalah keadilan, dimana friedman menyebutkan bahwa “*in terms of law, justice will be judged as how law treats people and how it distributes its benefits and cost*” dan dalam hubungan ini friedman juga menyatakan “*every function of law, general or specific, is allocative*”¹⁴

Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektifnya.¹⁵ Menurut Habib Adjie, Doktrin Penyalahgunaan keadaan disebut juga *Unconscinability* atau *misbruik van omstandigheden*. Dalam *Common Law* ada 3 (tiga) tolak ukur untuk diklasifikasikan telah

¹² J.Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 319

¹³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Ghalia Grafis, Bogor, 1996, h. 67

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, “*The need for the Indonesian Economic Legal Framework*”, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Edisi IX, 1997, h. 28

¹⁵ H.P Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda Dan Indonesia)*, Liberty, Yogyakarta, 2005, h. 51

terjadinya *Unconscinability* yaitu : 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 Pihak yang kedudukannya lebih lemah tersebut tidak mempunyai pilihan lain selain menyetujui kontrak tersebut.¹⁶

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheiden* atau *Undue Influence*) merupakan bentuk cacat kehendak yang barudalam sistem hukum kontrak Belanda. Hukum kontrak Belanda mengadopsi lembaga penyalahgunaan keadaan ini dari hukum Inggris.¹⁷ di negara-negara *common law*, doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik vanomstandigheiden*) sudah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. *Equity* adalah doktrin yang memperbolehkan hakim untuk membuat suatu putusan yang didasarkan atas kepatutan, persamaan, hak moral dan hukum alam. Doktrin ini mulai berkembang pada abad 19 (sembilan belas), yang sebenarnya merupakan perluasan dari *Power Of Equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang diantara para pihak.¹⁸

Van Dunne, dalam syllabus yang dijadikan sebagai diktat pada kursus hukum perikatan, bagian III, lebih lanjut menggambarkan perkembangan yang terjadi sehubungan dengan penerapan ajaran *Misbruik van omstandigheden* perkembangan itu berkaitan dengan peran hakim untuk memutus suatu perkara didalam hal undang-undang tidak selalu dapat dilihat (dipedomani) sebagai sumber tertinggi dari keadilan. Ajaran penyalahgunaan keadaan itu mengandung 2 (dua) unsur, yaitu : 1) unsur kerugian bagi satu pihak; dan 2) unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain.¹⁹ Selanjutnya dari unsur yang ke dua itu timbul 2 (dua) sifat perbuatan : 1) Penyalahgunaan keunggulan ekonomis; dan 2) Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.

Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat obyektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektif.

¹⁶ Habib Adjie, *Op.Cit*, h. 70

¹⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, h. 227

¹⁸ *Ibid*, hlm. 227

¹⁹ H.P Panggabean, *Op.Cit*, h. 75

Menurut van Dunne, penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keuanggulan kejiwaan sebagai berikut : 1) persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis; 2) satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain; 3) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian; 4) persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan; 5) salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relative, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami isteri, dokter pasien, pendeta jemaat; dan 6) 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 dan sebagainya.²⁰

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*) merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak hukum Belanda. Kini doktrin penyalahgunaan keadaan ini di dalam Buku III Pasal 44 ayat (1) *Nederland Burgerlijk Wetboek* (NBW) yang menegaskan bahwa “suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika adanya ancaman (*bedreigeng*), tipuan (*bedrog*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Di Indonesia, ajaran penyalahgunaan keadaan tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat.²¹ 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.²²

Kontruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, maka perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruhnya dari isi perjanjian.

²⁰ Van Dunne dalam Fatmah Paparang, “*Misbruik Van Omstandigheden* dalam Perkembangan Hukum Kontrak”, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol.22/No.6/Juli/2016, h. 51

²¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, h. 113.

²² *Ibid*, h. 233

Ratio decidendi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3182 K/PDT/2010

Ratio decidendi atau pertimbangan hakim adalah argument/alasan hakim yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutus perkara. *Ratio decidendi* Hakim dapat diartikan sebagai pikiran hakim yang menentukan seorang Hakim membuat amar putusan.²³ Dalam setiap putusan hakim terdapat alasan yang menentukan atau inti-inti yang menentukan dalam pembuatan putusan.

Dalam *ratio decidendi* Hakim juga mempertimbangkan landasan filsafat yang mendasar, yang berhubungan dengan dasar peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara, dan motivasi pada diri Hakim yang jelas untuk menegakkan hukum serta memberikan keadilan bagi para pihak yang terkait dengan pokok perkara. Istilah-istilah lain yang sama artinya seperti *ratio decidendi* adalah *legal reasoning* dan *the ground of reason the decision* yang dipakai pada penjelasan berikutnya.

Pada umumnya, fungsi *ratio decidendi* atau *legal reasoning*, adalah sebagai sarana mempresentasikan pokok-pokok pemikiran tentang problematika konflik hukum antara seseorang dengan orang lainnya, atau antara masyarakat dengan pemerintah terhadap kasus-kasus yang menjadi kontroversi atau kontraproduktif untuk menjadi replika dan duplika percontohan, terutama menyangkut baik dan buruknya sistem penerapan dan penegakan hukum, sikap tindak aparaturnya hukum, dan lembaga peradilan.²⁴

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3182 K/PDT/2010 Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perjanjian jual beli antara para Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dilatarbelakangi adanya tekanan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi terhadap orangtua para Pemohon Kasasi berkaitan dengan uang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) milik Termohon Kasasi yang diterima Tuan X, yang berjanji akan memasukkan anak Termohon Kasasi menjadi Calon Jaksa, namun nyatanya janji Tuan X tersebut tidak pernah terwujud. Berdasarkan bukti-bukti dalam persidangan terungkap fakta bahwa sesungguhnya jual beli yang terjadi adalah tidak didasarkan adanya kesepakatan kehendak para pihak, karena para Pemohon Kasasi sebagai pihak dalam perjanjian a quo dalam keadaan tidak bebas dan tertekan

²³ Mochammad Alfi Muzakki, "*Ratio Decidendi* Hakim Mahkamah Agung Dalam Menerima Permohonan Peninjauan Kembali Atas Putusan Peninjauan Kembali Perkara Pemalsuan Surat (Analisis Terhadap Putusan MA Nomor 41 PK/PID/2009 dan Putusan MA Nomor 183 PK/Pid/2010)", Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2011, h. 9.

²⁴ Abraham Amos H.F., *Legal Opinion Theories & Empirisme*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 34.

sehubungan adanya permasalahan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), antara Termohon Kasasi dengan Tuan X dan Tuan Y yang notabene adalah ayah dari para Pemohon Kasasi. Hal tersebut berarti perjanjian jual beli objek tersebut “tidak dilandasi itikad baik Termohon Kasasi”, padahal seharusnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mewajibkan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. 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.

Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti tersebut yang dikuatkan dengan keterangan saksi, faktanya dalam perjanjian jual beli atas persil yang menjadi obyek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah tanpa ada kesepakatan, baik kehendak maupun tentang harga objek sengketa. Padahal dalam Pasal 1465 KUH Perdata ditentukan bahwa, bila suatu jual beli didasarkan pada kesepakatan, maka harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, yaitu terdapat penjualan dan terdapat penawaran. Dalam hal ini Pemohon Kasasi sebelumnya tidak pernah mengenal, tidak pernah bertemu dan tidak pernah ada hubungan apapun dengan Termohon Kasasi, sehingga terdapat ketidakwajaran apabila dengan begitu saja para Pemohon Kasasi rela menjual hak miliknya kepada Termohon Kasasi dengan harga yang tidak wajar pula. Oleh karenanya akta jual beli tersebut dilaksanakan karena adanya tekanan secara psikologis yang dialami oleh para Pemohon Kasasi dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstantigheden*) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi terhadap ayah para Pemohon Kasasi. Hal tersebut semakin membuktikan dalam perjanjian jual beli persil tersebut telah tidak ada kesepakatan, baik kehendak maupun harga dan melanggar asas kepatutan.

Kondisi sebagaimana dijelaskan diatas semakin membuktikan dalam perjanjian jual beli persil tersebut telah tidak ada kesepakatan, baik kehendak maupun harga dan melanggar asas kepatutan. Padahal dalam Pasal 1320 KUHPerdara ditentukan syarat sah-nya suatu perjanjian, yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu syarat Subjektif yang meliputi kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*) dan kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*), serta syarat objektif yang meliputi suatu hal tertentu (*certainty of terms*) dan sebab yang halal (*considerations*). Perjanjian dianggap sah dan

mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya, sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.²⁵

Mengenai batalnya perjanjian, yaitu suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata, bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Pembatalan bisa dibedakan ke dalam 2 (dua) terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu: 1) dalam hal syarat objektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum (*Null and Void*); dan 2) dalam hal syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, para pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.²⁶ Dengan demikian karena adanya tekanan secara psikologis yang dialami oleh para Pemohon Kasasi dan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi serta tidak adanya kesepakatan, baik kehendak maupun harga dan melanggar asas kepatutan dari para Pemohon Kasasi, maka perjanjian a quo mengandung cacat yuridis dan harus dibatalkan, sebagaimana telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian ini dapat dilihat dari dua unsur, yaitu *pertama*: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya, *kedua*: kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.²⁷

Hakim dalam mengadili suatu perkara, pertama-tama harus mengkonstatasi benar tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya. Setelah berhasil mengkonstatasi peristiwanya, hakim kemudian harus mengkualifikasi peristiwa tersebut. Setelah itu hakim harus menentukan hukum apa yang akan digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang bersangkutan. Di sini kemudian hakim harus menemukan hukum. Hakim di Indonesia dalam menemukan hukum ini dapat merujuk kepada beberapa sumber hukum peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, namun hakim tidak terikat pada yurisprudensi atau putusan hakim yang terdahulu

²⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Phoenix Publisher, Yogyakarta, 2019, h. 124

²⁶ R. Subekti, *Op.Cit.* h. 20

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 207.

dalam kasus yang sebangun. Dalam hal ini pengadilan di Indonesia tidak menganut asas *the binding force of precedent* atau *stare decisis*. Dampak negatif tidak dianutnya asas ini adalah dimungkinkannya putusan pengadilan menjadi tidak konsisten dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Di sisi lain, tidak dianutnya asas ini ternyata juga menimbulkan dampak positif yaitu hakim atau pengadilan berpeluang membangun hukum yudisial baru yang dapat mengikuti perkembangan masyarakat dalam putusan-putusannya.²⁸

Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3182 K/PDT/2010 Majelis Hakim sudah tepat dalam menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam menjatuhkan putusannya tersebut. Dengan penerapan doktrin penyalahgunaan ini, dapat ditarik beberapa tolok ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan ini yaitu, *pertama*, tolok ukur moral yang meliputi kepatutan dan keadilan. Kepatutan dan keadilan digunakan oleh hakim sebagai tolok ukur dalam menentukan penyalahgunaan keadaan keadaan kedua belah pihak, hal ini nampak dalam pertimbangan hakim yang melihat adanya keunggulan ekonomis dan psikologis yang dimiliki oleh Termohon Kasasi sehingga mengakibatkan posisi tawar yang tidak seimbang antara kedua pihak. *Kedua*, tolok ukur itikad baik. Hakim menjadikan tolok ukur itikad tidak baik sebagai bentuk awal adanya penyalahgunaan keadaan, hal ini terlihat ketika hakim mempertimbangkan maksud Pemohon Kasasi menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa sebagai jaminan atas pengembalian uang milik Termohon Kasasi tanpa adanya unsur penawaran (*over off*) oleh salah satu pihak, diikuti oleh penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya.

V. Penutup

Ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) di Indonesia tidak dapat ditemukan dalam Undang-Undang, namun telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang ke-empat. 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.

²⁸ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, h. 265.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3182 K/PDT/2010 dapat dilihat dari dua unsur, yaitu *pertama*: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya, *kedua*: kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.

VI. Daftar Pustaka

- Adjie, Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015
- Algra, N.E., Et.Al, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andrae Belanda-Indonesia*, Binacipta, Bandung, 1983
- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Ghalia Grafis, Bogor, 1996
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St.Paul Minn, 1981
- H.F., Abraham Amos, *Legal Opinion Teorities & Empirisme*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1993
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Uii Press, Yogyakarta, 2013
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Muzakki, Mochammad Alfi, "*Ratio Decidendi* Hakim Mahkamah Agung Dalam Menerima Permohonan Peninjauan Kembali Atas Putusan Peninjauan Kembali Perkara Pemalsuan Surat (Analisis Terhadap putusan Ma Nomor 41 Pk/Pid/2009 Dan Putusan

Ma Nomor 183 Pk/Pid/2010)", Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2011, H. 9.

Panggabean, H.P., *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda Dan Indonesia)*, Liberty, Yogyakarta, 2005

Paparang, Fatmah, "Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak", *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol.22/No.6/Juli/2016

Paton, G.W., *A Textbook Of Jurisprudence*, Third Edition, Elbs And Oxford University Press, 1971

Peter Mahmud Marzuki, "The Need For The Indonesian Economic Legal Framework", *Jurnal Hukum Ekonomi*, Edisi Ix, 1997

Rusli, Hardjan, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1983

Satrio, J., *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

Sjahdeni, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, *Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Phoenix Publisher, Yogyakarta, 2019

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, "Hukum Perikatan", Bahan Ajar, Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso Surabaya, 2019