

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kebutuhan masyarakat terhadap perolehan hak atas tanah seringkali mendorong munculnya berbagai bentuk perjanjian dalam praktik hukum perdata, salah satunya adalah penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual. Pada kenyataannya, PPJB dan Kuasa Menjual sering kali tidak sekadar digunakan untuk mengamankan transaksi jual beli tanah, melainkan juga digunakan untuk membalut hubungan utang piutang yang terjadi secara di bawah tangan.¹

Fenomena ini membuka celah terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), di mana pihak yang memiliki posisi lebih kuat secara ekonomi, hukum, atau sosial, memanfaatkan kelemahan pihak lain dalam mengikatkan diri dalam perjanjian.² Penyalahgunaan keadaan dalam transaksi utang piutang yang dikemas dalam bentuk jual beli melalui PPJB dan Kuasa Menjual dapat mengakibatkan ketidakadilan dan melahirkan sengketa hukum, sebagaimana yang tercermin dalam perkara Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB.

¹ R Agustina, "Masalah Aktual Dalam Hukum Perikatan: Force Majeure, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak" (scholar.ui.ac.id, 2023), <https://scholar.ui.ac.id/en/publications/masalah-aktual-dalam-hukum-perikatan-force-majeure-penyalahgunaan>.

² S Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia," ... *Dharmasisya* "Jurnal Program Magister Hukum FHUI, 2022, <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol1/iss4/36/>.

Pembatalan PPJB dalam perkara tersebut menjadi cerminan bagaimana penyalahgunaan keadaan dapat menimbulkan persoalan hukum.³ Penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara kritis dasar-dasar hukum yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian tersebut serta untuk memahami akibat hukumnya terhadap hak kepemilikan atas tanah.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memperkaya khazanah ilmu hukum perdata, khususnya dalam pengkajian praktik perjanjian perdata yang rentan disalahgunakan, sekaligus memberikan wawasan bagi masyarakat.

PPJB pada dasarnya adalah perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli yang dibuat di hadapan notaris sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ PPJB digunakan apabila salah satu atau kedua pihak belum memenuhi syarat yang diperlukan untuk melaksanakan AJB. PPJB mengikat secara perdata sebagai bentuk komitmen dalam transaksi properti.⁵

Dalam praktiknya, penyimpangan sering terjadi ketika PPJB digunakan sebagai alat untuk menjamin pelunasan utang. Pihak debitur bersedia

³ W D R Febriyanti, "Abuse of Circumstances (Misbruik van Omstandigheden) in Developing Contract Law in Indonesia," *US-China L. Rev.*, 2022, https://heinonline.org/hol-cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/uschinalrw19§ion=13.

⁴ L Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* (riset.unisma.ac.id, 2018), <https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/download/1056/1100/2849>.

⁵ H Astuti, *Perjanjian Hutang Piutang Perorangan Menggunakan Jaminan Sertifikat Yang Diikat Akta Jual Beli Di Kabupaten Kendal* (search.proquest.com, 2021).

menandatangani PPJB dan Kuasa Menjual untuk memberikan tanah atau bangunan sebagai jaminan, padahal sebenarnya dasar hubungan mereka adalah perjanjian utang-piutang di bawah tangan.⁶ Kondisi ini diperparah apabila kreditur, tanpa sepengetahuan debitur, mengalihkan hak atas tanah melalui AJB di PPAT dan mendaftarkannya di Badan Pertanahan Nasional, sehingga merugikan pihak debitur.⁷

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini penting untuk dilakukan guna menganalisis secara yuridis penyebab pembatalan PPJB dalam perkara Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB, serta memahami akibat hukumnya terhadap beralihnya hak atas tanah kepada pihak penggugat. Fokus utama penelitian ini adalah mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan PPJB tersebut dan menelaah bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat penyalahgunaan perjanjian dalam praktik utang piutang yang disamarkan sebagai jual beli.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi:

1. Apakah doktrin *Misbruik van Omstandigheden* diakui dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia ?

⁶ S Sylviana and R Rasji, "Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Kasus Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor: 10/Pts/Mj. Pwn. Prov. Dkijakarta/Ix/2021)," *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 2022.

⁷ N Khoiriyah and B Arwanto, "Aspek Legal Dan Ekonomis Dari Perikatan Jual Beli Dalam Penyelesaian Hutang," *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik ...*, 2024, <https://journal.lpkd.or.id/index.php/Progres/article/view/563>.

2. Bagaimana perbandingan antara praktik utang piutang yang dikemas dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan perjanjian jual beli yang disertai hak membeli kembali ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah doktrin *Misbruik van Omstandigheden* diakui dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.
2. Untuk menganalisis legalitas praktik utang piutang yang dikemas melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta membandingkannya dengan praktik jual beli yang disertai hak membeli kembali.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, khususnya terkait dengan penyebab pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akibat hukum dari putusan pengadilan terhadap peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi akademik bagi pengembangan studi hukum keperdataan di Indonesia.

Hasil penelitian ini juga dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait pengakuan dan penerapan doktrin *Misbruik van Omstandigheden* dalam sistem hukum Indonesia.

2. Manfaat Praktis:

Penelitian ini dapat memberikan gambaran kepada masyarakat tentang risiko hukum yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak

dilandasi dengan pertimbangan hukum yang benar, serta pentingnya mengetahui akibat hukum yang mungkin timbul apabila terjadi pembatalan perjanjian oleh putusan pengadilan.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini memiliki originalitas yang terletak pada fokus analisis terhadap praktik penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam transaksi utang piutang yang dibungkus dengan PPJB dan Kuasa Menjual di hadapan notaris. Berikut adalah penelitian terdahulu yang relevan dan menjadi acuan dalam penelitian ini:

1. Dyana Safitri Juliani (2023) "*Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN.GPR)*". Temuan penelitiannya menyimpulkan bahwa penggunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang merupakan bentuk penyelundupan hukum, karena akta tersebut mengandung sebab yang palsu dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁸
2. Siti Aminah, Agus Satory, dan Mustika Mega Wijaya (2024), "*Analisis Pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)*".

Penelitian ini menganalisis pembatalan PPJB dan Kuasa Menjual dalam perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Btl karena penyalahgunaan keadaan

⁸ D S Juliani, "Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT. G/2020/PN GPR)," *UNES Law Review*, 2023.

yang menyebabkan kesepakatan tidak dibuat atas dasar kehendak bebas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta PPJB dan Kuasa Menjual tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur kebebasan kehendak sebagai syarat sah perjanjian.⁹

3. Clarisa Nabella Astari (2021), *“Tanggung Jawab Notaris terhadap Penyalahgunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Dijadikan Media Transaksi Utang Piutang”*. Penelitian ini menyoroti tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta PPJB lunas yang digunakan secara menyimpang sebagai perjanjian utang piutang. Peneliti menyimpulkan bahwa notaris dapat dibebani tanggung jawab secara administratif, perdata, dan pidana apabila akta yang dibuat bertentangan dengan maksud sebenarnya para pihak. Karena substansi hukum dalam perjanjian berbeda dengan yang tertuang dalam akta, maka PPJB lunas tersebut tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian dan batal demi hukum.¹⁰

Terdapat perbedaan mendasar antara penelitian ini dengan penelitian Juliani. Pertama, penelitian ini tidak hanya membahas PPJB sebagai instrumen tunggal, tetapi juga mengkaji secara bersamaan penggunaan Kuasa Menjual. Kedua, kajian ini memperluas cakupan dengan membandingkan praktik utang

⁹ Siti Aminah, Agus Satory, and Mustika Mega Wijaya, “Analisis Pembatalan PPJB Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)” (2024), https://eprints.unpak.ac.id/8398/?utm_source=chatgpt.com.

¹⁰ Clarisa Nabella Astari, “Tanggung jawab notaris terhadap penyalahgunaan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas yang dijadikan media transaksi utang piutang” (2021), <https://repository.uph.edu/id/eprint/45162>.

piutang berbalut jual beli menggunakan PPJB dengan jual beli dengan hak membeli kembali.

Dengan demikian, penelitian ini menawarkan perspektif baru yang belum dibahas secara simultan dalam literatur sebelumnya, yaitu perbandingan antara praktik utang piutang yang dikemas melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Kedua model perjanjian tersebut adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu). Fokus kajian ini memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan hukum perdata, khususnya dalam ranah hukum perjanjian dan perlindungan terhadap pihak yang lemah dalam hubungan kontraktual.

1.6 Tinjauan Pustaka

1. Syarat sah perjanjian

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila memenuhi empat unsur utama, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian, adanya objek yang jelas, dan tujuan atau sebab yang tidak bertentangan dengan hukum.¹¹

a. Kesepakatan Para Pihak

Syarat pertama agar suatu perjanjian dianggap sah adalah adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang membuatnya. Kesepakatan ini harus diberikan secara bebas dan sadar, tanpa

¹¹ Suparni, N. (2013). Kitab undang-undang hukum perdata (kuh perdata) (Cet.8). Jakarta: Rineka Cipta.

adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekeliruan yang dapat memengaruhi kehendak. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa persetujuan tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, diperoleh melalui paksaan, atau tipu daya.¹²

b. Kecakapan Para Pihak

Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, beberapa kategori orang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian, termasuk anak-anak di bawah umur, individu yang berada di bawah pengampuan, serta pihak-pihak lain yang secara hukum dilarang untuk melakukan perikatan tertentu.¹³ Namun, dalam praktik hukum yang berkembang, seorang istri kini memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum sendiri, sesuai dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang dikaitkan dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.¹⁴

c. Suatu Hal Tertentu

Istilah “suatu hal tertentu” merujuk pada objek perjanjian, yakni prestasi yang wajib dipenuhi oleh pihak yang berutang. Prestasi tersebut dapat berbentuk penyerahan barang, pelaksanaan suatu tindakan, atau penahanan diri dari melakukan suatu tindakan

¹² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1321.

¹³ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1330.

¹⁴ Indonesia, Mahkamah Agung, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963; Lihat juga Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 31.

tertentu. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁵ Dalam konteks perjanjian, prestasi menjadi kewajiban pihak debitur dan sekaligus merupakan hak yang dapat dituntut oleh kreditur.

d. Sebab yang Halal

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara tegas merumuskan pengertian “sebab yang halal”, namun lebih menekankan pada batasan terhadap sebab yang dilarang. Berdasarkan Pasal 1337, suatu sebab dianggap tidak sah apabila bertentangan dengan ketentuan hukum, norma kesusilaan, atau ketertiban umum.¹⁶ Oleh karena itu, suatu perjanjian hanya dapat dinyatakan sah apabila latar belakang atau alasan yang mendasarinya tidak melanggar aturan hukum, nilai-nilai etika, maupun kepentingan publik.

Berdasarkan keempat syarat sahnya suatu perjanjian yang telah dijelaskan sebelumnya, seluruh unsur tersebut dapat dikelompokkan ke dalam dua kategori utama, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Klasifikasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih sistematis mengenai validitas suatu perjanjian. Adapun klasifikasi tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 1 Klasifikasi Syarat Sah Perjanjian

Syarat Sah Perjanjian	Kategori
Kesepakatan Para Pihak	Syarat Subjektif

¹⁵ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1234.

¹⁶ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1337.

Kecakapan Para Pihak	
Suatu Hal Tertentu	Syarat Objektif
Sebab yang Halal	

Syarat kesepakatan dan kecakapan dikategorikan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan kondisi pribadi dari para pihak yang membuat perjanjian. Sebaliknya, keberadaan objek yang jelas dan alasan hukum yang sah digolongkan sebagai syarat objektif karena menyangkut substansi atau isi dari perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.¹

2. Syarat keabsahan akta autentik

Akta yang disusun oleh notaris tergolong dalam kategori akta otentik, yaitu dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang diatur oleh ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa akta otentik adalah dokumen yang disusun sesuai dengan bentuk yang diatur oleh undang-undang, dan disahkan oleh pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat.

Dengan demikian, agar suatu akta dapat dianggap sah sebagai akta otentik, ia harus memenuhi semua unsur yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdato secara lengkap dan kumulatif. Apabila akta tersebut hanya ditandatangani oleh para pihak dan tidak memenuhi ketentuan lainnya, maka akta tersebut tidak dapat dianggap sebagai akta otentik. Sebaliknya, akta tersebut hanya akan dianggap sebagai akta di bawah tangan, sesuai dengan Pasal 1869 KUH Perdata.

Ketentuan mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang kemudian mengalami perubahan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (UUJN). Pasal 1 angka 1 UJN menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan juga kewenangan lain yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Frasa “di tempat dimana akta dibuat” yang tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merujuk pada tempat kedudukan notaris. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris memiliki kedudukan di wilayah kabupaten atau kota tertentu, dan wilayah kerja notaris tersebut mencakup seluruh provinsi di mana ia berkedudukan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 18 ayat (2) UJN.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik terkait dengan segala tindakan hukum, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, serta yang diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam bentuk resmi. Selain itu, notaris juga memiliki kewenangan untuk memastikan kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, dan memberikan salinan resmi (*grosse*), salinan, serta kutipan akta, sepanjang kewenangan tersebut tidak dialihkan kepada pejabat atau pihak lain yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, akta notaris atau akta notariil merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, sesuai dengan bentuk serta tata cara yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dari sudut pandang kebahasaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan akta sebagai surat resmi yang memuat pernyataan, pengakuan, atau penetapan terkait suatu peristiwa hukum, yang dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan disahkan oleh pejabat yang memiliki kewenangan.

3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas-asas hukum berperan sebagai landasan fundamental dalam sistem hukum perjanjian. Setiap ketentuan dalam hukum perjanjian pada dasarnya dapat ditelusuri kembali kepada prinsip-prinsip dasar tersebut. Selain memberikan dasar normatif, asas-asas hukum juga berfungsi sebagai pedoman dalam penerapan serta penafsiran ketentuan hukum perjanjian. Dalam konteks ini, terdapat lima asas yang menjadi pijakan dalam sistem hukum perjanjian:

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip penting dalam hukum perjanjian yang memberikan hak kepada para pihak untuk mengatur isi dan bentuk perjanjian sesuai dengan kehendak mereka. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap

perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana undang-undang.¹⁷

Selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka para pihak bebas menentukan syarat-syarat yang berlaku dalam hubungan hukum mereka.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, asas kebebasan berkontrak mencakup berbagai dimensi otonomi para pihak dalam perjanjian. Kebebasan tersebut meliputi hak untuk memilih apakah akan mengadakan perjanjian atau tidak, menentukan dengan siapa perjanjian akan dibuat, serta menetapkan tujuan hukum (kausa) yang melandasi perjanjian tersebut. Selain itu, pihak-pihak juga bebas menentukan objek perjanjian, memilih bentuk atau wujud kontrak yang digunakan, serta memilih untuk mengikuti atau menyimpangi ketentuan hukum yang bersifat pelengkap (*aanvullend/opsional*) selama tidak melanggar ketentuan yang bersifat memaksa.

Meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan bagi para pihak dalam menyusun perjanjian, kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menetapkan sejumlah ketentuan yang menjadi batasan agar isi perjanjian tetap berada dalam koridor

¹⁷ N A Sinaga, "Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen* (journal.universitassuryadarma.ac.id, 2020), <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/viewFile/529/495>.

hukum yang berlaku. Misalnya, Pasal 1320 ayat (1) mensyaratkan bahwa sahnya perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan ayat (2) mengatur mengenai kecakapan hukum sebagai syarat mutlak dalam membuat perjanjian.¹⁸ Selain itu, Pasal 1320 ayat (4) yang dikaitkan dengan Pasal 1337, menekankan bahwa *causa* perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum.¹⁹

Batasan lain juga terlihat dalam Pasal 1332, yang menyatakan bahwa objek perjanjian harus dapat ditentukan dan diperjualbelikan secara sah.²⁰ Adapun Pasal 1335 menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab yang sah atau dengan alasan yang palsu maupun terlarang, dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Akhirnya, Pasal 1337 mempertegas bahwa suatu perjanjian akan menjadi tidak sah jika bertentangan dengan ketentuan undang-undang, norma kesusilaan, atau ketertiban umum secara keseluruhan.²¹

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian dianggap sah dan mulai berlaku sejak para pihak mencapai kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian. Dengan kata lain, kesesuaian kehendak antara pihak-pihak yang berkontrak menjadi elemen

¹⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 ayat (1)–(2).

¹⁹ Ibid., Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337.

²⁰ Ibid., Pasal 1332.

²¹ Ibid., Pasal 1335 dan 1337.

utama terbentuknya suatu perjanjian. Begitu tercapai mufakat tanpa paksaan, maka hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban telah lahir secara sah. Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang menjadikan kesepakatan sebagai salah satu syarat esensial sahnyanya suatu perjanjian.²²

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas pacta sunt servanda mengandung prinsip bahwa setiap perjanjian yang telah disepakati secara sah oleh para pihak bersifat mengikat dan harus dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, prinsip ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Dengan demikian, ketentuan ini memberikan kepastian hukum bahwa isi perjanjian memiliki kekuatan mengikat dan pelaksanaannya dapat ditegakkan melalui jalur hukum jika salah satu pihak ingkar janji.²³

Pasal yang sama pada ayat (2) juga menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara eksplisit dicantumkan, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang

²² D U Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Lex Privatum*, 2020, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/28519>.

²³ M F Gayo and H Sugiyono, "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha," *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 3 (2021): 245–54, <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/2578>.

menurut sifat perjanjian tersebut diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Hal ini menegaskan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya bersandar pada isi tertulis, tetapi juga pada asas keadilan dan praktik yang berlaku umum.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini menekankan bahwa perjanjian tidak hanya harus dibuat secara sah, tetapi juga dilaksanakan dengan semangat kejujuran dan tanggung jawab. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata secara eksplisit menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian wajib dilandasi oleh itikad baik. Dalam doktrin hukum Belanda, istilah ini dikenal dengan *te goeder trouw*, yang merujuk pada prinsip kesungguhan hati dalam bertindak sesuai dengan kewajiban hukum maupun moral.²⁴

Itikad baik mencakup dua dimensi utama: pertama, ketika para pihak bersepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum; dan kedua, pada saat menjalankan hak serta kewajiban yang muncul dari perjanjian tersebut. Walaupun berangkat dari niat pribadi yang bersifat subjektif, dalam praktik hukum, itikad baik juga dapat diuji secara objektif melalui tindakan nyata yang mencerminkan sikap jujur, wajar, dan tidak menyalahgunakan hak.

²⁴ M F Hariyanto and D Wahjoeono, "Akibat Hukum Asas Itikad Baik Dalam Suatu Perjanjian Utang Piutang," *Journal Evidence Of Law*, 2023, <http://jurnal.erapublikasi.id/index.php/JEL/article/view/276>.

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian dalam hukum perjanjian menunjukkan bahwa hak dan kewajiban yang timbul dari suatu kontrak hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat membebani atau menguntungkan pihak ketiga, kecuali dalam kondisi tertentu yang ditentukan oleh undang-undang.

Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan bahwa seseorang tidak dapat membuat perjanjian atas nama atau untuk kepentingan orang lain, kecuali jika diizinkan oleh hukum. Namun, Pasal 1317 memberikan pengecualian, yaitu dalam hal suatu perjanjian secara eksplisit diperuntukkan bagi pihak ketiga dan disetujui oleh pihak yang dituju, misalnya dalam bentuk pemberian hak atau manfaat tertentu.

Lebih lanjut, Pasal 1318 menyebutkan bahwa meskipun perjanjian dibuat untuk kepentingan pribadi, hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris atau dialihkan kepada pihak lain yang sah menurut hukum. Dengan demikian, prinsip kepribadian menekankan hubungan hukum langsung antara subjek-subjek perjanjian, namun tetap memberi ruang untuk pengecualian tertentu yang bersifat legal.

4. Penyalahgunaan Keadaan dalam Hukum Perdata

Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara eksplisit mengatur mengenai konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), praktik peradilan di Indonesia, khususnya melalui yurisprudensi Mahkamah Agung, telah mengakui keberadaan konsep ini sebagai bentuk cacat kehendak. Dalam sejumlah putusan, penyalahgunaan keadaan dikualifikasikan sebagai dasar hukum yang sah untuk mengajukan pembatalan perjanjian, apabila terbukti bahwa salah satu pihak berada dalam posisi lemah dan dipaksa menyetujui perjanjian karena kondisi tersebut dimanfaatkan oleh pihak lainnya secara tidak wajar.

Penyalahgunaan keadaan merujuk pada kondisi yang menghalangi atau mempengaruhi kebebasan kehendak yang diperlukan dalam proses terbentuknya suatu persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang mencantumkan syarat sahnya perjanjian.

Dalam perspektif hukum perjanjian, penyalahgunaan keadaan tidak hanya berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, tetapi juga dengan faktor eksternal yang mempengaruhi proses terbentuknya perjanjian, yang akhirnya merugikan salah satu pihak.²⁵ Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika seseorang, karena berada dalam situasi atau kondisi tertentu yang

²⁵ M Hayati, E Evi, and E Sudiarti, "Ajaran *Misbruik Van Omstandigheden* Sebagai Alasan Hakim Dalam Memperbaiki Suatu Perjanjian (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 160 ...)," *UNES Law Review*, 2024, <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1746>.

mengharuskannya melakukan tindakan hukum, terpaksa membuat keputusan yang dimanfaatkan oleh pihak lawan dengan cara yang tidak adil.²⁶

Agar dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan, salah satu pihak dalam perjanjian harus berada dalam posisi yang lebih menguntungkan dibandingkan pihak lainnya. Keuntungan ini dapat berupa aspek psikologis, ekonomis, atau bahkan fisik. Dalam hal keuntungan ekonomis, pihak yang lebih lemah sering kali terpaksa bergantung pada pihak yang lebih kuat untuk memperoleh suatu manfaat atau prestasi tertentu. Akibatnya, pihak yang lebih lemah tersebut mungkin harus menerima janji, kondisi, dan ketentuan perjanjian yang ditawarkan oleh pihak yang lebih kuat, meskipun hal tersebut dapat merugikan posisi mereka.²⁷

Perjanjian yang dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan tidak terbentuk melalui proses persuasi, melainkan melalui paksaan, dimana terdapat unsur ketidakpatutan. Dalam hal ini, salah satu pihak memanfaatkan posisinya yang lebih kuat untuk mempengaruhi, membujuk, atau bahkan memaksa pihak yang lebih lemah agar menyetujui perjanjian tersebut. Dengan demikian, pembuatan perjanjian tidak terjadi

²⁶ M Adyatma, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mataram ...* (repository.uir.ac.id, 2022), <https://repository.uir.ac.id/20624/>.

²⁷ A J Angelina, *Misbruik Van Omstandigheden Sebagai Dasar Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan PN Mataram Nomor 234/Pdt. G/2020/PN Mtr)* (repository.upnjatim.ac.id, 2023), <https://repository.upnjatim.ac.id/id/eprint/17183>.

berdasarkan kehendak bebas atau posisi yang independen, melainkan di bawah pengaruh dominasi pihak yang lebih kuat dalam hubungan perjanjian tersebut.²⁸

Dalam literatur hukum, doktrin mengenai penyalahgunaan keadaan mengemukakan bahwa untuk membuktikan adanya penyalahgunaan, beberapa kondisi harus dipenuhi, antara lain:

- a. Penyalahgunaan ekonomis, yang terjadi ketika salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomi yang memungkinkan mereka memaksa pihak lain untuk melakukan perjanjian;
- b. Penyalahgunaan kejiwaan, yang terjadi jika salah satu pihak menyalahgunakan hubungan yang telah terbangun, seperti kepercayaan khusus atau hubungan personal yang lebih intim;
- c. Adanya kerugian bagi salah satu pihak, yang menjadi akibat dari ketidakseimbangan dalam perjanjian;
- d. Penyalahgunaan kesempatan oleh pihak yang lebih kuat, yang memanfaatkan situasi tertentu untuk memperoleh keuntungan yang tidak adil atas pihak lainnya.

Demikian pula, mengacu pada teori *actual undue influence*, penyalahgunaan keadaan dapat menyebabkan cacat kehendak, yang terjadi ketika salah satu pihak mempengaruhi pihak lain dengan cara yang tidak wajar. Dalam situasi ini, satu pihak memperoleh keuntungan sementara

²⁸ E Wulandari, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian," *Isdiyanto Law Office*, 2022.

pihak lainnya dirugikan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1324 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "... apabila tindakan tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga menimbulkan kesan yang dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orang di sekitarnya, atau kekayaannya, terancam mengalami kerugian besar dalam waktu dekat...".

Dengan demikian, selain mengacu pada ketentuan dalam KUH Perdata, yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta doktrin yang telah dijelaskan sebelumnya, juga terdapat NBW (Burgerlijk Wetboek), khususnya Pasal 3:44 ayat (1) (baca: Buku 3 Pasal 44 ayat 1). Selain itu, Pasal 6:228 ayat (1) (baca: Buku 6 Pasal 228 ayat 1) menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat dengan adanya kondisi Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dapat dibatalkan.

5. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) adalah dasar hukum yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. Dalam konteks penggunaan PPJB sebagai jaminan dalam hubungan utang-piutang, UUPA menyediakan landasan hukum untuk menilai keabsahan transaksi tersebut. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memastikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dengan demikian, setiap transaksi yang berhubungan dengan tanah harus menjamin kepastian mengenai status kepemilikan serta alih hak secara sah menurut hukum.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan AJB yang disusun oleh PPAT. Ketentuan ini menunjukkan bahwa meskipun PPJB dapat dibuat dengan bantuan notaris, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan AJB. Oleh karena itu, pemanfaatan PPJB sebagai bentuk jaminan dalam perjanjian utang-piutang perlu dianalisis lebih dalam, khususnya terkait dengan kesesuaian terhadap asas-asas hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam UUPA.

Penyalahgunaan PPJB tidak hanya berdampak pada kerugian bagi para pihak yang terlibat langsung, tetapi juga berpotensi menimbulkan efek sistemik terhadap tatanan hukum agraria di Indonesia. UUPA dirancang untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah. Namun, apabila PPJB digunakan secara tidak semestinya, khususnya untuk menyamarkan hubungan utang-piutang, hal tersebut dapat mengganggu kredibilitas sistem pendaftaran tanah serta mengurangi tingkat kepercayaan publik terhadap otoritas pertanahan.

Peran PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga harus menjadi fokus kajian. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penyalahgunaan PPJB menunjukkan adanya celah dalam pengawasan dan pelaksanaan tugas

ini, sehingga dibutuhkan perbaikan menyeluruh guna memperkuat akuntabilitas dan integritas institusi terkait.

6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli, sebagaimana telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kemudian, diterangkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Mengacu pada kekuatan hukum PPJB yang terkandung dalam pasal di atas, secara umum dapat dipahami bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah.

Fungsi PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Ada dua jenis atau versi dalam PPJB, PPJB belum lunas dan PPJB lunas.

- a. PPJB belum lunas adalah PPJB atau perjanjian pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas.
- b. PPJB lunas adalah PPJB atau perjanjian pengikatan jual beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, balik nama waris dan lainnya.

Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB. Namun sistem PPJB tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. persetujuan bangunan gedung (PBG);
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan

- e. keterbangunan paling sedikit 20%.

Mengenai kekuatan PPJB, Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan 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.

Adapun PPAT adalah 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.

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah adanya Akta Jual Beli (“AJB”), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah.

PPJB digunakan karena tanah yang akan menjadi objek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat, dan lain-lain. Sehingga PPJB bukan merupakan keharusan, namun dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB.

Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA Nomor 4 Tahun 2016 (hal. 9), Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

7. Peran Notaris dalam Mencegah Penyalahgunaan PPJB

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, notaris memegang peranan penting dalam pembuatan PPJB. Tanggung jawab, tugas, dan wewenang notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam Pasal 15 undang-undang tersebut dijelaskan bahwa notaris berwenang menyusun akta otentik, termasuk PPJB, yang memiliki kekuatan hukum penuh sebagai alat bukti di pengadilan. Oleh karena itu, keterlibatan notaris dalam PPJB yang digunakan sebagai jaminan utang-piutang sangat menentukan keabsahan perjanjian tersebut.

Pasal 16 ayat (1) mengatur bahwa notaris harus bersikap netral, tidak memihak, serta berkewajiban menjelaskan isi perjanjian kepada para pihak. Tujuannya adalah agar semua pihak memahami secara menyeluruh konsekuensi hukum yang timbul dari akta yang mereka tandatangani. Notaris juga diwajibkan menjaga keseimbangan kepentingan kedua belah pihak dan memastikan tidak ada yang dirugikan dalam transaksi tersebut. Dengan peran dan kewenangan tersebut, notaris menjadi garda terdepan

dalam mencegah penyalahgunaan PPJB, khususnya dalam praktik penyamaran utang-piutang.²⁹

Sebagai pejabat publik, notaris memiliki fungsi preventif dalam mencegah pelanggaran hukum dalam pembuatan akta, termasuk PPJB. Fungsi preventif ini meliputi: i) Pemeriksaan Dokumen: Notaris harus memverifikasi keabsahan dokumen yang menjadi dasar pembuatan PPJB, termasuk sertifikat tanah atau bukti hak milik lainnya, guna memastikan bahwa objek transaksi tidak memiliki permasalahan hukum.

ii) Verifikasi Maksud dan Tujuan Perjanjian: Notaris harus memahami maksud dari perjanjian tersebut. Apabila terindikasi bahwa PPJB digunakan sebagai bentuk jaminan utang yang disamarkan, notaris berhak menolak untuk membuat akta tersebut, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN.

iii) Penjelasan Hukum: Notaris wajib memberikan penjelasan yang menyeluruh terkait dampak hukum dari PPJB, agar para pihak memiliki pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban mereka, serta meminimalisir potensi penyalahgunaan.³⁰

Praktik penyalahgunaan PPJB sering terjadi dalam bentuk penyamaran hubungan kreditur-debitur. Kreditur meminta debitur

²⁹ I C K Putra, *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang* (dspace.uui.ac.id, 2018), <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/12626>.

³⁰ A S Laia et al., "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dihadapan Notaris Sebagai Peralihan Jaminan Hutang (Studi Putusan No. 3617 IC/Pdt/2016)," *Jurnal Rectum ...*, 2023, <https://ejournal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/3799>.

menandatangani PPJB sebagai jaminan. Jika debitur gagal melunasi utang, kreditur menggunakan PPJB tersebut untuk mengklaim tanah atau bangunan tanpa melalui prosedur resmi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Implikasi dari penyalahgunaan PPJB ini meliputi: i) Kerugian bagi debitur: Debitur berisiko kehilangan hak atas tanah atau bangunan tanpa proses yang adil.

ii) Ketidakpastian Hukum: Status hukum tanah atau bangunan menjadi tidak jelas, yang dapat merusak sistem hukum pertanahan. iii) Kerugian bagi Pihak Ketiga: Pihak ketiga yang membeli tanah atau bangunan dari kreditur dapat menghadapi sengketa hukum jika debitur menuntut balik hak atas tanah tersebut.

Etika profesi notaris sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris mewajibkan notaris untuk bekerja secara profesional dan menjaga integritas. Dalam konteks ini, notaris harus memastikan bahwa PPJB dibuat secara jujur dan tidak digunakan untuk tujuan yang melanggar hukum. Jika terbukti bahwa notaris sengaja menyusun PPJB dengan mengetahui bahwa itu merupakan penyamaran transaksi utang, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran etika dan hukum. Pasal 84 UUN bahkan mengatur sanksi administratif dan pidana bagi notaris yang melakukan pelanggaran hukum.

Agar peran notaris lebih efektif dalam mencegah penyalahgunaan PPJB, perlu dilakukan langkah-langkah berikut: i) Penguatan Pengawasan:

Lembaga pengawas seperti Majelis Pengawas Daerah (MPD) harus meningkatkan pengawasan terhadap praktik kerja notaris. ii) Peningkatan Kompetensi: Notaris perlu mengikuti pelatihan dan seminar hukum secara berkala untuk memperbarui pengetahuan dan keterampilannya. iii) Penegakan Hukum yang Tegas: Sanksi yang tegas perlu diberikan kepada notaris yang terbukti terlibat dalam penyalahgunaan PPJB untuk memberikan efek jera.

1.7 Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, penelitian yang dilakukan untuk mengkaji asas-asas hukum, norma hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan keabsahan perjanjian dan akibat hukumnya. Fokus utama dari penelitian ini adalah menganalisis peristiwa hukum berdasarkan dokumen hukum dan putusan pengadilan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan sebagai dasar hukum dalam menganalisis permasalahan yang diteliti.

Peraturan perundang-undangan yang dikaji dalam penelitian ini antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai

perjanjian dan jual beli; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris; Kitab Undang-Undang Hukum Pidana; serta menggunakan yurisprudensi dan Putusan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB.

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang relevan, seperti konsep "penyalahgunaan keadaan" (*misbruik van omstandigheden*), prinsip itikad baik, dan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata Indonesia dan konsep perjanjian jual beli yang disertai hak membeli kembali.
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*), dalam pendekatan ini, peneliti menganalisis studi kasus yang konkret melalui putusan pengadilan, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB, untuk melihat bagaimana *doktrin misbruik van omstandigheden* diterapkan dalam praktik peradilan. Studi ini mencerminkan dinamika antara norma hukum tertulis dan realitas praktik kontrak dalam masyarakat, serta memberikan pemahaman mendalam mengenai kriteria hakim dalam menentukan apakah suatu perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum karena mengandung penyalahgunaan keadaan.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber penelitian ini terdiri dari dua jenis bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta putusan pengadilan, khususnya Putusan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB yang menjadi objek utama kajian. Kedua, bahan hukum sekunder, yaitu literatur yang mendukung pemahaman terhadap bahan hukum primer, seperti buku teks hukum, jurnal ilmiah, artikel hukum, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para pakar hukum yang relevan dengan topik penelitian.

1.8 Sistematika Penelitian

Penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan berisi penjelasan mengenai latar belakang penelitian yang menjelaskan pentingnya melakukan kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB, terutama terkait dengan praktik penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan pada hubungan utang piutang.

Dalam bab I ini juga diuraikan rumusan masalah. Selanjutnya dijelaskan tujuan penelitian yang ingin dicapai, yakni untuk mengkaji aspek yuridis dari penggunaan PPJB dalam konteks utang piutang serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis bagi masyarakat. Orisinalitas penelitian

ini terletak pada fokus analisis terhadap *ratio decidendi* putusan pengadilan yang mengandung kompleksitas antara aspek perjanjian dan praktik utang piutang yang dibalut dalam bentuk jual beli.

Selain itu, Bab I juga memuat tinjauan pustaka yang relevan dengan topik penelitian, metode penelitian yang digunakan untuk menganalisis permasalahan adalah yuridis normatif dengan pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber primer dan sekunder, serta metode pengumpulan data menggunakan studi literatur. Serta sistematika penulisan yang memberikan gambaran menyeluruh mengenai susunan dan alur pembahasan dalam penelitian hukum ini.

Pada Bab II ini, pembahasan akan difokuskan pada analisis terhadap eksistensi dan pengakuan doktrin *Misbruik van Omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan) dalam sistem hukum Indonesia. Pembahasan ini akan merujuk pada rumusan masalah pertama, yakni: Apakah doktrin *Misbruik van Omstandigheden* diakui dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia?

Bab II ini akan diuraikan terlebih dahulu pengertian dan asal-usul doktrin *Misbruik van Omstandigheden*, kemudian menelusuri perkembangannya dalam konteks hukum Indonesia, baik melalui peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, maupun yurisprudensi. Penelitian juga akan menganalisis bagaimana doktrin ini diadopsi secara implisit maupun eksplisit dalam berbagai putusan pengadilan, meskipun tidak secara tegas disebutkan dalam KUHPperdata. Melalui pembahasan ini, diharapkan diperoleh gambaran yang utuh mengenai bagaimana

hukum positif Indonesia memandang doktrin *Misbruik van Omstandigheden* dan sejauh mana doktrin ini dapat dijadikan dasar pembatalan perjanjian dalam praktik peradilan.

Bab III merupakan pembahasan yang mengacu pada rumusan masalah kedua, yaitu mengenai perbandingan antara praktik utang piutang yang dikemas dalam bentuk PPJB dengan perjanjian jual beli yang disertai hak membeli kembali (*right of repurchase*). Dalam bab ini akan dianalisis aspek yuridis dari kedua praktik tersebut, termasuk kesamaan karakteristik, perbedaan konseptual.

Bab IV merupakan bagian penutup, yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi ringkasan dari hasil analisis atas permasalahan hukum yang telah dibahas dalam bab sebelumnya, yang disusun secara sistematis dan menjawab secara langsung rumusan masalah. Adapun bagian saran berisi rekomendasi yang bersifat praktis maupun teoritis yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait, baik dalam konteks penerapan hukum maupun sebagai masukan bagi penelitian lebih lanjut.

Bagian akhir terdiri dari daftar pustaka dan lampiran. Daftar pustaka memuat seluruh sumber referensi yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini, baik berupa buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, maupun putusan pengadilan. Sedangkan lampiran berisi dokumen-dokumen pendukung yang relevan dengan pembahasan, seperti salinan putusan pengadilan, kutipan pasal-pasal penting, dan data lainnya yang mendukung analisis dalam skripsi ini.