

ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSANDIGHEDEN*) SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI (STUDI KASUS DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SUKOHARJO NOMOR 19/Pdt.G/2015/PN Skh)

Umarsyah

E-mail: umarsyah29@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pujiyono

E-mail: pujifhuns@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Article Information

Keywords : *Defect of Will; Misbruik Van Omstandigheden; Sale and Purchase Agreement*

Kata Kunci : Cacat Kehendak; Misbruik Van Omstandigheden; Perjanjian Jual Beli.

Abstract

*.This article describes and examines the problems, first, what are the indicators of abuse of circumstances in a sale and purchase agreement. Second, how is the judge's consideration in deciding the sale and purchase agreement which contains elements of acts of abuse of circumstances in the Sukoharjo District Court Decision Number 19/Pdt.G/2015/PN Skh. This article is a normative legal research. The nature of this article is prescriptive using a statutory approach and a conceptual approach. This article uses literature study by collecting primary legal materials and secondary legal materials. The results of data collection were then analyzed using the deductive syllogism method. The results show that the indicators of abuse of circumstances in the sale and purchase agreement are divided into 3 (three) aspects, namely the first in terms of the position of the parties in the contractual phase, the second in terms of the formulation of the agreement, and the third in the aspect of morality. Misuse of conditions in the sale and purchase agreement as a new will has not been clearly regulated in the Civil Code. However, in practice the teaching of abuse of circumstances (*misbruik van omstandigheden*) contained in the Supreme Court Decision Number 2356 K/Pdt/2008 can be used by judges in the Sukoharjo District Court Decision Number 19/Pdt.G/2015/PN Skh as a reason for canceling the agreement. other than the defects of will that have been regulated in the Indonesian Civil Code, namely coercion (*dwang*), oversight (*dwaling*), and fraud (*bedrog*).*

Abstrak

Artikel ini mendeskripsikan dan mengkaji permasalahan, *pertama* apakah indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli. *Kedua*, bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perjanjian jual beli yang mengandung unsur tindakan penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Pengadilan

Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh. Artikel ini merupakan penelitian hukum normatif. Sifat artikel ini adalah preskriptif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Artikel ini menggunakan studi kepustakaan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil pengumpulan data kemudian dianalisis dengan menggunakan metode silogisme deduktif. Hasil artikel menunjukkan bahwa indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli terbagi dalam 3 (tiga) aspek, yaitu *pertama* dalam aspek posisi para pihak pada fase kontraktual, *kedua* dalam aspek formulasi perjanjian, dan *ketiga* dalam aspek moralitas. Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli sebagai cacat kehendak baru belum diatur secara jelas dalam KUHPerduta. Namun, pada praktiknya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2356 K/Pdt/2008 dapat dipergunakan oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh sebagai alasan pembatalan perjanjian di luar cacat kehendak yang telah diatur dalam KUHPerduta Indonesia, yakni paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*).

A. Pendahuluan

Dalam perkembangannya, hukum didesak untuk lebih dapat menjangkau dinamika kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Demikian pula dalam bidang hukum perdata khususnya terkait dengan bangunan hukum kontrak. Bangunan hukum kontrak didirikan atas landasan yang bersifat heteronom yang dikeluarkan negara maupun otonom yang didasarkan atas kesepakatan para pihak. Kesepakatan para pihak merupakan salah satu elemen penting sebab berdasarkan Pasal 1338 ayat (1), (2), (3) KUHPerduta, menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Perjanjian atau kontrak tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kontrak tersebut harus dilaksanakan dengan dasar iktikad baik.

Asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerduta memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat jenis dan isi kontrak apa saja, yang hanya mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja. Akan tetapi kebebasan tersebut tidaklah bebas tanpa batasan sama sekali. Kebebasan berkontrak memang sering menimbulkan ketidakadilan karena membutuhkan posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang dari para pihak yang melakukan perjanjian. Seringkali posisi tawar yang tidak seimbang menyebabkan pihak dengan posisi tawar lebih tinggi bertindak sewenang-wenang kepada pihak lawan janjinya.

Selain itu dalam praktiknya, seringkali kesepakatan terjadi dari hasil persuasif, paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi di dalam kesepakatan tersebut terdapat unsur persuasif, paksaan atau penipuan. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak (Ridwan Khairandy, 2013:217).

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang tampak adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasar kehendak bebas. Cacat kehendak ini dapat terjadi sejak pada periode atau fase prakontrak.

Sehubungan dengan hal tersebut Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian, yaitu :

1. Kekhilafan/ kesesatan (*dwaling*), jo Pasal 1322 KUHPerdara;
2. Paksaan (*dwang*), jo Pasal 1323, 1324, 1325, 1326, dan 1327 KUHPerdara;
3. Penipuan (*bedrog*), jo Pasal 1328 KUHPerdara.

Cacat kehendak yang disebutkan oleh Pasal 1321 KUHPerdara tersebut dinamakan cacat kehendak klasik. Selain cacat kehendak yang dimaksud pada Pasal 1321 KUHPerdara tersebut, di dalam praktik yurisprudensi dikenal pula bentuk cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*). Hukum kontrak Belanda mengadopsi lembaga penyalahgunaan keadaan ini yang muncul pertama kali di Inggris sebagai negara *common law* pada abad ke-15 dengan istilah *undue influence* (J.M. Van Dunne, 1993).

Pada perkembangannya, *Nederland Burgelijk Wetboek* (biasa disebut sebagai *Nieuw BW*) untuk selanjutnya disebut NBW telah ada penambahan suatu alasan baru untuk pembatalan satu perjanjian pada Buku III Pasal 44 ayat (1) dan pada Buku VI Pasal 228 ayat (1). Sedangkan di Indonesia, penyalahgunaan keadaan belum ada pengaturannya di dalam KUHPerdara, tetapi telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat.

Di negara-negara *common law*, doktrin penyalahgunaan keadaan telah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity* (Henry R. Cheesemen, 2003:195). Doktrin penyalahgunaan ini sebenarnya merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang di antara para pihak. Penyalahgunaan ini memiliki dua unsur yang harus dipenuhi yaitu adanya kerugian yang diderita oleh salah satu pihak, dan adanya penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain (Fani Martiawan, 2015). Ajaran ini mulai berkembang secara signifikan dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim di Inggris pada abad ke-19. Dalam Jurnal Internasional, Charles E. Clark (1916) berpendapat bahwa: “*It is proper to charge the jury that undue influence is not often susceptible of direct and positive proof, but may be inferred from circumstances*”. Kemudian D.Maskow (1992) berpendapat bahwa : “*The provition is not a general rule on lesion. (...) (It) does not aim at*

introducing the idea of contractual justice into each contract". Daniel A. Plotkin (2016) dalam Jurnal Internasional mendefinisikan penyalahgunaan keadaan sebagai berikut: "Undue influence is also alleged in connection with contracts, financial elder abuse, and gifts. One of the grounds on which wills, trusts, and similar legal instruments may be challenged is that person creating the instrument was subject to undue influence from another person with an interest in the instrument's terms". Pada tahun 1940 Atkinson telah menulis mengenai dampak dari *undue influence*, yaitu (Ronald J. Scalise JR, 2008): "Undue influence explained as destroying the free agency of the testator and substituting another's volition for the testator's".

Pertimbangan dengan ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dapat dilihat sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002. Putusan Mahkamah Agung tersebut merupakan terobosan hukum yang dilakukan hakim peradilan kasasi (M. Natsir Asnawi, 2013:143). Apabila salah satu pihak ternyata tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas, maka dapat dipandang telah terjadi ketidakseimbangan dalam perjanjian tersebut (Latifa Mustafida, 2017). Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2356 K/Pdt/2008 tanggal 18 Februari 2009 hakim menyatakan bahwa suatu perjanjian yang merupakan *misbruik van omstandigheden* dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu tidak ada kehendak bebas.

Penerapan doktrin ini dapat dilihat juga dalam putusan yang akan penulis teliti yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa sampai batas akhir waktu yang telah disepakati sejak ditanda tangannya akta tersebut, salah satu pihak mengalami kemunduran, sehingga saat itu belum dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar objek sengketa, dan pihak lainnya memberikan somasi kepada pihak pertama untuk segera mengosongkan objek jual beli tersebut. Atas dasar kepatutan dan keadilan, Hakim menyatakan bahwa "Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa merupakan *Misbruik Van Omstandigheden* yang dapat dibatalkan karena memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara, dan menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2013 dibuat di kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Subyanto, S.H. adalah batal demi hukum".

Dari pertimbangan tersebut dapatlah terlihat bahwa secara tidak langsung, pengadilan telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan, baik mengenai unsur kerugian materiil maupun mengenai unsur penyalahgunaan keadaan yang terjadi. Ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan tersebut merupakan hal yang masih baru di Indonesia, sehingga dalam penerapannya masih menimbulkan pertanyaan menyangkut eksistensi ajaran tersebut, karena penyalahgunaan keadaan ini memang belum diatur secara khusus di dalam KUHPerdara kita. Selain itu masalah yang timbul kemudian juga berkaitan dengan

standar untuk menentukan adanya tindakan penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka artikel ini akan membahas mengenai apa saja indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli, dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perjanjian jual beli yang mengandung unsur tindakan penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh.

B. Metode Penelitian

Penelitian mengenai analisis yuridis pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. (Peter Mahmud Marzuki, 2013: 32). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Sifat penelitian ini adalah preskriptif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil pengumpulan data kemudian dianalisis dengan menggunakan metode silogisme deduktif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli

Indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli terbagi dalam 3 (tiga) aspek, yaitu:

a. Aspek posisi para pihak fase prakontraktual

Menurut Niewenhuis dalam buku Muhammad Syarifuddin (2012:274), dalam sebuah kontrak timbal balik, kualitas sebuah prestasi akan dijustifikasi oleh tertib hukum. Namun demikian, kontrak harus segera “ditolak” jika kedudukan faktual satu pihak terhadap pihak lainnya lebih kuat karena dapat memengaruhi cakupan muatan isi ataupun maksud dan tujuan kontrak. Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam kontrak bertimbang balik ialah ketidakseimbangan sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak. Sepanjang prestasi yang dijanjikan bertimbang balik mengandalkan kesetaraan, jika terjadi ketidakseimbangan, perhatian akan diberikan pada kesetaraan dalam pembentukan kontrak, tidak pada hasil akhir dari prestasi yang ditawarkan secara bertimbang balik (Muhammad Syarifuddin, 2012:98).

Memperhatikan penjelasan Niewenhuis mengenai asas keseimbangan dalam kontrak bertimbang balik sebagaimana diuraikan di atas, dapat dipahami

bahwa 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. Jadi, faktor yang menentukan tegaknya asas keseimbangan tidak hanya kesetaraan 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.

Penyalahgunaan keadaan sebagaimana telah dibahas di atas mempunyai kaitan yang erat dengan posisi para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian atau kesepakatan. Posisi ataupun keadaan para pihak sebelum mencapai sebuah kata sepakat berperan besar dalam menentukan terjadi-tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut. Posisi tersebut, yaitu keunggulan secara ekonomis dan keunggulan secara psikologis. Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan kejiwaan dengan penjelasan sebagai berikut (Henry P. Pangabean, 2010:40-41) :

- 1) Syarat untuk penyalahgunaan secara ekonomis:
 - a) salah satu pihak yang akan mengadakan sebuah perjanjian haruslah mempunyai keunggulan secara ekonomis terhadap pihak lainnya yang menjadi lawan janjinya;
 - b) pihak yang menjadi lawan janji tersebut terpaksa mengadakan perjanjian.
- 2) Syarat untuk penyalahgunaan secara psikologis/ kejiwaan:
 - a) salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif. seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien, pendeta dan jemaat;
 - b) salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa istimewa dari pihak lawan janjinya, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, serta kondisi badan yang tidak baik.

Suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan apabila terjadi penyalahgunaan keadaan (pasal 3:44 lid 1 NBW). Nieuwenhuis dalam buku Henry P. Pangabean (2010:40-41) mensyaratkan terjadinya suatu penyalahgunaan dalam keadaan sebagai berikut:

- 1) Terdapat keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*). seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman
- 2) Terdapat suatu keadaan nyata (*kenbaarheid*). Diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa karena

- keadaan istimewa pihak lain tergerak (hatinya) untuk menutup suatu kontrak
- 3) Terdapat penyalahgunaan (*misbruik*), dalam arti salah satu pihak telah melaksanakan kontrak, walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seharusnya dia tidak melakukannya
 - 4) Terdapat hubungan kausal (*causal verband*) di mana kontrak tersebut tidak akan disepakati tanpa menyalahgunakan keadaan tersebut.

Dalam hal terjadi ketidakseimbangan akibat ketidaksetaraan posisi para pihak yang membuat kontrak yang menimbulkan gangguan terhadap muatan isi kontrak, diperlukan intervensi negara (pemerintah) dalam menegakkan asas keseimbangan dalam hubungan hukum kontraktual tersebut.

b. Aspek formulasi perjanjian

Selain mempertimbangkan posisi dan keadaan para pihak sebelum melakukan perjanjian, hakim juga perlu meneliti dan memeriksa isi dan klausul-klausul yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Hal itu dikarenakan pengaruh ketidakseimbangan posisi salah satu pihak ketika akan menutup sebuah perjanjian tentu berkaitan dengan sikapnya dalam menyikapi keseluruhan isi klausul perjanjian yang pada akhirnya disepakati.

Perjanjian tidak seimbang tersebut oleh J. Satrio biasanya mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik di antara para pihak (prestasi yang tidak seimbang), seperti pembebasan majikan dari kewajiban menanggung risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh serta adanya kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak. Hal tidak seimbangnya isi klausul kontrak atau kontrak yang berat sebelah sering kita temui dalam perjanjian-perjanjian standar. Tetapi, jangan kemudian ditafsirkan bahwa setiap perjanjian yang merugikan si ekonomi lemah, harus dianggap telah terjadi penyalahgunaan keadaan. Tiap-tiap kasus harus dilihat sendiri-sendiri, apakah ada kedudukan terpaksa, apakah memang tidak ada alternatif lain, apakah perjanjian tersebut mempunyai isi yang lain, jika tidak ada penyalahgunaan keadaan, dan apakah di sana ada pembagian keuntungan, beban, dan risiko yang tidak layak atau tidak (Agus Yudha, Hernoko, 2008:232-233).

Ketidakseimbangan prestasi yang sangat mencolok itu sendiri tidak membuat perjanjian tersebut menjadi bertentangan dengan kesusilaan (*onredelijk*), tetapi perjanjian itu dianggap menjadi bertentangan dengan kesusilaan atas dasar keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut, seperti adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam kasus-kasus seperti itu, penulis berpendapat bahwa 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 sebab yang terlarang, tetapi merupakan cacat alam kehendak, cara memaksakan persetujuan yang disalahgunakan.

c. Aspek moralitas dalam perjanjian

Aspek moralitas ini erat kaitannya dengan kepatutan dan kepatutan. Dalam hukum kontrak modern, moralitas menjelma menjadi kewajiban umum yang dikenal sebagai iktikad baik. Di Negeri Belanda, penafsiran iktikad baik dalam kontrak oleh pengadilan muncul dalam perkara *Hengsten Verening melawan Onderlinge Paarden en Vee Assurantie (Artist de Laboureur Arrest)*, HR 9 Februari 1923, NJ 1923, 676. Menurut *Hoge Raad*, iktikad baik ini merupakan doktrin yang merujuk pada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) yang hidup dalam masyarakat. *Hoge Raad* menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kerasionalan dan kepatutan (*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*). *Hoge Raad* dengan tegas menyatakan bahwa memperhatikan iktikad baik pada pelaksanaan perjanjian tidak lain merupakan tafsiran perjanjian menurut kerasionalan dan kepatutan. Dengan demikian, lahir pandangan yang menyatakan bahwa *Hoge Raad* telah menyamakan iktikad baik dengan kerasionalan dan kepatutan (Ridwan Khairandy, 2004:8-9). Rasionalitas yang dimaksud merupakan kepatutan secara rasio, sedangkan kepatutan merupakan kepatutan secara moral.

Menurut penulis, sebaiknya aspek moralitas dalam hukum perdata khususnya dalam konteks kontrak tidak hanya bermakna moralitas aturan, tetapi juga moralitas perilaku dalam ber hukum. Moralitas merujuk pada nilai-nilai/ prinsip-prinsip yang seharusnya ada dan wajar ada dalam mengelola hukum sebagai milik publik. Ketika hukum dibuat serampangan dan mengabaikan kepentingan umum, sering kali kita akan merasa terusik. Itulah pentingnya pemahaman akan nilai-nilai/prinsip-prinsip dalam masalah moralitas hukum.

2. Pertimbangan hakim dalam memutus perjanjian jual beli yang mengandung unsur tindakan penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh

Dalam perkara di Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh, Pihak Penggugat telah melakukan perjanjian dengan Pihak Tergugat yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23

Desember 2013 yang dibuat di Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Subyanto,S.H. Setelah penulis mempelajari dalil-dalil gugatan dari pihak Penggugat, pasal-pasal, dan balasan dari pihak Tergugat dalam isi Putusan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh, penulis mengetahui bahwa posisi para pihak pada fase prakontrak dan pada saat perjanjian ini dibuat, kondisi ekonomi dari pihak penggugat sedang mengalami kemunduran, dalam tekanan, dan tidak memiliki kehendak bebas. Sedangkan pihak tergugat dalam hal ini mempunyai keunggulan secara ekonomis dan kehendak bebas terhadap pihak lawan janjinya. Perjanjian akta jual beli tersebut memang telah dibuat, tetapi di dalam kesepakatan tersebut penulis menilai bahwaterdapat cacat kehendak Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*).

Dalam norma hukum di Indonesia, penyalahgunaan keadaan belum ada pengaturannya di dalam KUHPerdara, tetapi telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat. Penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstandigheden*. Menurut Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae (1983:302), *misbruik van omstandigheden* adalah suatu keadaan untuk menyalahgunakan keadaan darurat orang lain, ketergantungannya (ketidakberdayaannya), kesembronoannya, keadaan akalnya yang tidak sehat, atau ketiadaan pengalamannya dalam mengerjakan perbuatan hukum yang merugikan dirinya. Jenis penyalahgunaan keadaan pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2013 adalah penyalahgunaan keadaan secara ekonomis yang dilakukan oleh pihak tergugat kepada pihak penggugat, karena pihak tergugat memiliki keunggulan secara ekonomis terhadap pihak penggugat, dan pihak penggugat tersebut terpaksa mengadakan perjanjian. Hal ini telah memenuhi syarat untuk menyatakan bahwa kesepakatan dalam perjanjian itu terbentuk dengan disertai adanya penyalahgunaan secara ekonomis.

Hakim dalam melaksanakan fungsi dan kewenangan kehakiman diberikan otonomi kebebasan. Otonomi dan kebebasan tersebut mencakup (Sutianto, Tami Rusli, 2015:32):

- a. Menafsirkan peraturan perundang-undangan;
- b. Mencari dan menemukan asas-asas dan dasar-dasar hukum;
- c. Menciptakan hukum baru, apabila menghadapi kekosongan peraturan perundang-undangan;
- d. Dibenarkan pula untuk melakukan *contra legem*, apabila ketentuan peraturan perundang-undangan bertentangan dengan kepentingan umum;
- e. Memiliki otonomi yang bebas untuk mengikuti yurisprudensi.

Perbuatan hukum penyalahgunaan keadaan ini belum ada pengaturannya di dalam KUHPerdota, tetapi ajaran ini telah diterima dalam yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai bentuk cacat kehendak yang keempat. Diakui dan berkembangnya ajaran ini telah didukung oleh beberapa putusan hakim melalui lembaga peradilan yang memberikan pertimbangan akan suatu sengketa perdata mengenai perjanjian antara penggugat dengan tergugat dimana berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan perjanjian tersebut telah dinilai tidak adil atau tidak seimbang, sehingga merugikan pihak yang posisinya lemah (Hardijan Rusli, 1993:113). Pertimbangan hakim dengan ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dapat dilihat sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002. Putusan Mahkamah Agung tersebut merupakan terobosan hukum yang dilakukan hakim peradilan kasasi (M. Natsir Asnawi, 2013:143). Apabila salah satu pihak ternyata tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas, maka dapat dipandang telah terjadi ketidakseimbangan dalam perjanjian tersebut (Latifa Mustafida, 2017). Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2356 K/Pdt/2008 tanggal 18 Februari 2009 hakim menyatakan bahwa suatu perjanjian yang merupakan *misbruik van omstandigheden* dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdota yaitu tidak ada kehendak bebas.

D. Simpulan

Indikator adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli terbagi dalam 3 (tiga) aspek, yaitu:

1. Aspek posisi para pihak fase prakontraktual, ditandai dengan :
 - a. Adanya penyalahgunaan keunggulan secara ekonomis,
 - b. Adanya penyalahgunaan keunggulan secara psikologis atau kejiwaan
2. Aspek formulasi perjanjian, ditandai dengan :
 - a. Adanya klausul-klausul perjanjian yang tidak masuk akal dan tidak patut
 - b. Adanya pembagian keuntungan, beban prestasi, dan risiko yang tidak layak
3. Aspek moralitas, ditandai dengan:
 - a. Bertentangan dengan kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*)
 - b. Bertentangan dengan nilai-nilai kewajaran publik atau kebiasaan-kebiasaan yang selamanya diperjanjikan

Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli sebagai cacat kehendak baru belum diatur secara jelas dalam KUHPerdota. Namun, pada praktiknya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2356 K/Pdt/2008 dapat dipergunakan oleh hakim dalam Putusan Pengadilan

Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh sebagai alasan pembatalan perjanjian di luar cacat kehendak yang telah diatur dalam KUHPerdara Indonesia, yakni paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*).

E. Saran

1. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris, penulis berharap dalam menyusun suatu Akta perikatan perjanjian agar dapat lebih teliti dan perlu dipastikan terlebih dahulu bahwa bentuk dan isi perjanjian yang dibuat adalah sah, disertai dengan barang bukti yang kuat, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, agar tidak menimbulkan akibat hukum yang dapat menimbulkan kerugian terhadap salah satu ataupun kedua belah pihak dalam suatu perjanjian di kemudian hari.
2. Kepada Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, penulis menyarankan agar Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak dalam waktu dekat dapat segera diresmikan sebagai Undang-Undang Hukum Kontrak, supaya sanksi hukum dari perbuatan-perbuatan melawan hukum yang belum diatur secara rinci dalam KUHPerdara, selanjutnya dapat diatur dan mengikat dalam Undang-Undang Hukum Kontrak.

F. Daftar Pustaka

Buku

- Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Dunne, J.M. van. 1993. *Verbintenissenrecht, Deell 1, Contractenrecht, le gedeelte, Totstandkoing van Overenkomsten, Inhoud Contractsvoorwarden Gebreken*. Deventer: Kluwer.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Muhammad Syarifuddin, 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju.
- Henry P. Pangabean. 2010. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*. Yogyakarta: Liberty.
- Agus Yudha, Hernoko. 2008. *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Edisi 1. Yogyakarta: Laksbang Mediatama bekerja sama dengan Kantor Advocat “Hufron dan Hans Simalea”.

Jurnal

- Charles E. Clark. 1916. "Confidential Relations and Burden of Proof of Undue Influence in Will Cases". *Yale Law Journal*. Volume 1 Nomor 1. Wall Street New Haven : The Yale Law Journal Company, Inc.
- Daniel A. Plotkin. 2016. "Assessing Undue Influence". *Journal of the American Academy of Psychiatry and the Law*. Volume 44 Nomor 3. Beverly Hills : American Academy of Psychiatry and the Law Online.
- Latifa Mustafida. 2017. "Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan". *Lex Renaissance*. Volume 2 Nomor 1. Yogyakarta: FH UII.
- Fani Martiawan. 2015. "Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak". *Yuridika*. Volume 30 Nomor 2. Surabaya: FH Unair.
- Ronald J. Scalise JR. 2008. "Undue Influence And The Law of Wills: A Comparative Analysis". *Duke Journal of Comparative & International Law*. Volume 19 Nomor 41. Durham, North Carolina : Duke Law.
- Tami Rusli. 2015. "Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia". *Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM*. Volume 10 Nomor 1. Bandar Lampung: FH UBL.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia/*Burgerlijk Wetboek Nederland Burgerlijk Wetboek (NBW)*

Putusan

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3641 K/Pdt/2001
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2356 K/Pdt/2008
- Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh
- Putusan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung Belanda) 9 Februari 1923, NJ 1923, 676, dalam perkara *Hengsten Vereniging v. Onderlinge Paarden en Vee Assurantie*

Internet

<https://putusan.mahkamahagung.go.id/>, diakses pada tanggal 20 Januari 2020 pukul 13.30 WIB.

Kamus

Fockema Andreae. *Kamus Istilah Hukum*. 1983. Jakarta: Binacipta.