

**PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN PADA PERKARA
PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

(Skripsi)

Oleh:

Esther Zaneta Siahaan

NPM 2212011277



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
2026**

ABSTRAK
PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN PADA PERKARA
PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Oleh

Esther Zaneta Siahaan

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembentukan akta jual beli, khususnya melalui perjanjian pinjam meminjam yang diselubungi sebagai peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, ketidakseimbangan posisi para pihak, baik secara ekonomi maupun psikologis, kerap dimanfaatkan oleh pihak yang lebih kuat untuk memperoleh keuntungan. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian serta perlindungan bagi pihak yang dirugikan, Pasal 1320 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesepakatan tanpa cacat kehendak, dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mewajibkan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif. Tipe penelitian yang digunakan hukum deskriptif. Pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan tidak memenuhi unsur kesepakatan bebas sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga mengandung cacat kehendak dan dapat dinyatakan batal demi hukum. Kekuatan hukum mengikatnya sebagai alat bukti otentik gugur apabila terbukti adanya manipulasi keadaan, ketidakseimbangan para pihak, dan tidak adanya itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019, hakim menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena terdapat penyalahgunaan keadaan berupa pemanfaatan kondisi Penggugat yang telah lanjut usia, tidak memahami isi dokumen, serta berada dalam posisi lemah ketika menandatangani akta yang tidak dibacakan dan pembayaran dialihkan kepada pihak lain. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai formalitas akta, tetapi juga memperhatikan keadilan, itikad baik, keseimbangan para pihak, dan kemurnian kehendak dalam pembentukan perjanjian.

Kata kunci: Penyalahgunaan Keadaan, Akta Jual Beli, Cacat Kehendak, Pertimbangan Hakim.

ABSTRACT
COMPARISON OF COURT DECISIONS IN CASES OF ABUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) IN THE EXECUTION OF LAND SALE AND PURCHASE DEEDS.

By

Esther Zaneta Siahaan

This research is motivated by the increasing practice of abuse of circumstances (Misbruik van Omstandigheden) in the formation of sale and purchase deeds, particularly through loan agreements disguised as transfers of land rights. In practice, the imbalance of bargaining positions between the parties, both economically and psychologically, is often exploited by the stronger party to gain advantage. This situation raises legal issues concerning the validity of agreements and legal protection for disadvantaged parties. Article 1320 of the Indonesian Civil Code requires the existence of consent free from defects of will, while Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code requires agreements to be performed in good faith.

This study employs a normative juridical approach with a descriptive legal research type. Data collection was conducted through library research, while the data analysis method used was descriptive qualitative analysis.

The results of the study indicate that a sale and purchase deed made under abuse of circumstances does not fulfill the requirement of free consent as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, thereby containing a defect of consent and may be declared null. Its binding force as an authentic deed is invalidated when there is evidence of manipulation of circumstances, imbalance between the parties, and absence of good faith as regulated under Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code. This is reflected in Supreme Court Decision Number 3406 K/Pdt/2019, in which the judges declared the Sale and Purchase Deed null and void due to abuse of circumstances in the form of exploiting the Plaintiff's elderly condition, lack of understanding of the document's contents, and vulnerable position when signing the deed, which was not read aloud, while the payment was transferred to another party. These considerations demonstrate that judges no longer assess merely the formal validity of a deed, but also consider justice, good faith, balance between the parties, and the purity of consent in the formation of agreements.

Keywords: Abuse of Circumstances, Sale and Purchase Deed, Defect of Will, Judicial Consideration.

**PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN PADA PERKARA
PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

**Oleh
Esther Zaneta Siahaan**

**Skripsi
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

**Pada
Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi : **PERBANDINGAN PUTUSAN
PENGADILAN PADA PERKARA
PENYALAHGUNAAN KEADAAN
(MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

Nama Mahasiswa : **Esther Zaneta Siahaan**
Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011277
Program Studi : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum



Depri Liber Sonata, S.H., M.H.

NIP. 198010162008011001

Dita Febrianto, S.H., M.Hum.

NIP. 198401302008121004

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

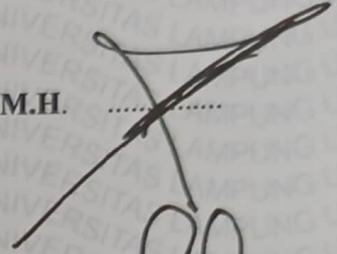
NIP. 197402132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

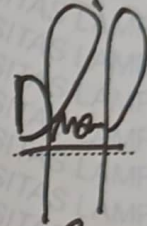
Ketua Penguji

: **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**



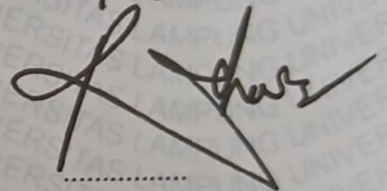
Sekretaris/Anggota

: **Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**



Penguji Umum

: **Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

MP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: **15 Juni 2026**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Esther Zaneta Siahaan
NPM : 2212011277
Bagian : Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan penuh kesungguhan dan kejujuran, bahwa karya skripsi dengan judul **“Perbandingan Putusan Pengadilan Pada Perkara Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”** adalah benar dan secara sungguh-sungguh merupakan hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat berdasarkan ketentuan yang telah diatur pada pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024.

Bandar Lampung, 15 Juni 2026



Esther Zaneta Siahaan
NPM 2212011277

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Esther Zaneta Siahaan, lahir di Bogor pada tanggal 26 Juli 2004 dan merupakan anak kedua dari 4 bersaudara. Penulis merupakan putri dari pasangan Bapak Tigor Siahaan dan Ibu Santi Aprilliana. Riwayat pendidikan formal yang penulis tempuh dan selesaikan adalah Taman Kanak-Kanak Permata selesai pada Tahun 2009, kemudian melanjutkan Sekolah Dasar kelas 1-2 di SD Permata dan kelas 3-6 di SD Negeri Pengadilan 01 Bogor selesai pada Tahun 2015, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP Negeri 11 Bogor selesai pada tahun 2019 dan Sekolah Menengah Atas di SMA Kosgoro Kota Bogor lulus pada tahun 2022. Penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi negeri dan menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum di Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada tahun 2022. Penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Sumur Kumbang Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung pada Januari 2025. Selama menjadi mahasiswi, Penulis mengikuti beberapa organisasi yaitu Unit Kegiatan Mahasiswa Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) sebagai pengurus Alumni dan Kerjasama tahun 2024 dan anggota UKM-F Forum Mahasiswa Hukum Kristen.

MOTO

Commit your way to the Lord and trust in Him, and He will act.

(Psalm 37:5)

“Tetaplah Berdoa”

(1 Tesalonika 5: 17)

“Percayalah kepada Tuhan dengan segenap hatimu, dan janganlah bersandar kepada pengertianmu sendiri. Akuilah Dia dalam segala lakumu, maka Ia akan meluruskan jalanmu.”

(Amsal 3: 5-6)

“If I ever, ever fall down one time I'ma keep going on, 'cause I know I'm a champion And if I take a, take a L, I'll still fight 'Til the bitter end, I'm strong, 'cause I know I'm a champion.”

(Blackpink – Champion)

PERSEMBAHAN

Dalam Nama Tuhan Yesus, penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia dan penyertaan-Nya yang tidak pernah berhenti dalam kehidupan penulis. Oleh anugerah-Nya, penulis senantiasa diberikan kesehatan, kekuatan, hikmat, serta sukacita dalam setiap proses dan perjalanan hidup, hingga akhirnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Karya sederhana ini merupakan wujud dari perjuangan akhir penulis selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan. Dengan penuh rasa syukur, cinta, dan hormat, skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua tercinta yang tidak pernah lelah mendoakan, mendukung, serta menguatkan penulis dalam setiap langkah kehidupan. Kasih, pengorbanan, dan doa yang senantiasa dipanjatkan menjadi kekuatan terbesar bagi penulis untuk terus melangkah dan menyelesaikan setiap proses hingga sampai pada tahap ini

Bapakku Tigor Siahaan dan Mamakku Santi Aprilliana

Setiap nasihat yang terucap menjadi tuntunan yang membentuk langkah hidupku, setiap doa yang dipanjatkan dalam keheningan menjadi kekuatan yang menopang perjalananku. Begitu pula dengan setiap pengorbanan yang tak terhitung jumlahnya, serta cinta kasih yang selalu mengalir tanpa henti. Terima kasih untuk segala hal yang telah diberikan, kepada orang tua yang dengan tulus rela berjuang dan mengorbankan banyak hal demi menyekolahkan anaknya setinggi mungkin. Orang tua yang membesarkan, merawat, dan mendidikku dengan penuh kasih di dalam hangatny pelukan keluarga. Orang tua yang senantiasa menjadi tiang doa yang kokoh bagi setiap langkahku, di mana pun dan kapan pun aku berada, serta yang tidak pernah lelah mengingatkanku untuk selalu melibatkan Tuhan Yesus dalam setiap perjalanan kehidupanku.

SANWACANA

Puji dan Syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Perbandingan Putusan Pengadilan Pada Perkara Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Universitas Lampung. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu saran dan kritik yang dapat membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Penulisan ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, saran, motivasi dari berbagai pihak baik yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Sehingga penyusunan ini bisa berjalan dengan lebih baik. Maka dengan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. Selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktunya dan bersedia kebersamaan Penulis untuk membantu dalam proses bimbingan dengan penuh kesabaran memberikan arahan dan saran sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik

5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan waktunya dan bersedia kebersamai Penulis untuk membantu dalam proses bimbingan dengan penuh kesabaran memberikan arahan dan saran sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
6. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D. Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun dalam penulisan skripsi ini;
7. Ibu Dianne Eka Rusmawati, S.H., M. Hum. Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun dalam penulisan skripsi ini;
8. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. Selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan motivasi dan bimbingan selama ini;
9. Seluruh Dosen dan Karyawan/i di Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah banyak memberikan ilmu, tenaga serta pengalaman yang bermanfaat dan bermakna bagi Penulis, serta bantuan secara teknis serta administratif yang diberikan kepada Penulis;
10. Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa menyertai setiap langkah kehidupan Penulis, memberikan kekuatan, penghiburan, dan pengharapan disetiap proses yang dijalani. Dalam setiap kesulitan, kelelahan, dan keraguan selama penyusunan skripsi ini, penyertaan dan kasih Tuhan Yesus yang menjadi sumber kekuatan bagi Penulis untuk tetap bertahan dan melangkah maju. Oleh karena Anugerah dan Berkat-Nya, Penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
11. Kedua orang tua Penulis yang tercinta dan dibanggakan, Bapak Tigor Siahaan dan Mamak Santi Aprilliana Aritonang Simare-mare yang senantiasa memberikan dukungan dan pengorbanan yang tidak pernah putus kepada Penulis. Terimakasih atas setiap nasihat dan kepercayaan yang selalu diberikan, terlebih kata andalan Bapak yang selalu menguatkan Penulis, yaitu “Indah pada waktunya”. Berkat doa dan dukungan Bapak dan Mamak, Penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh rasa syukur;

12. Kakakku Jane Elizabeth Natalia Siahaan S.Pi dan Adikku David Nathanael Pardamean Siahaan dan Mireielle Sere Junita Siahaan, yang selalu memberikan semangat, kehangatan dengan canda tawa yang menjadi sumber kekuatan Penulis. Terimakasih atas perhatian dan motivasi yang selalu diberikan kepada Penulis;
13. Kepada Keluarga Besar Siahaan dan Simare-mare, Terimakasih atas segala doa dan nasihat sebagai bentuk dukungan untuk Penulis;
14. Sahabat-sahabatku sejak SMP, Nadia Dameria Siahaan dan Laura Septiani Sirait, terima kasih atas dukungan, kebersamaan, dan kehangatan yang selalu kalian berikan dalam perjalanan hidup Penulis. Terima kasih karena telah menjadi teman sekaligus seperti saudara hingga saat ini. Kiranya Tuhan Yesus senantiasa menyertai dan memberkati setiap langkah perjalanan kehidupan kita.
15. Sahabat-sahabat seperjuanganku yang terkasih di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Rika Nabila dan Nurhana Kristiana Wati, terimakasih atas kebersamaan, dukungan, dan semangat yang selalu diberikan selama perjalanan perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih telah menjadi teman berbagi cerita, tawa, dan perjuangan disetiap proses yang tidak selalu mudah. Kehadiran kalian menjadi bagian berharga yang memberikan kekuatan dan kenangan indah dalam perjalanan di Kota Bandar Lampung ini.
16. Teman-teman KKN Desa Sumur Kumbang, Merta, Salda, Maya, Khoirul, Rian, dan Yolanda, terimakasih telah hadir sebagai karakter baru dipertengahan perkuliahan Penulis, terimakasih sudah memberikan pengalaman yang tidak terlupakan selama 40 Hari baik dalam kesedihan maupun kebahagiaan;
17. Almameter tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;
18. Organisasi UKM-F Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH), terima kasih telah menjadi ruang bagi Penulis untuk belajar, berproses, dan bertumbuh selama masa perkuliahan. Di tempat inilah Penulis banyak memperoleh pengalaman berharga, baik dalam suka maupun duka, yang membentuk karakter, menumbuhkan rasa tanggung jawab, serta mengajarkan arti kebersamaan dan pengabdian. Segala proses dan Ilmu yang didapat dan dilalui bersama menjadi

kenangan dan pelajaran berharga yang akan selalu Penulis ingat dalam perjalanan kehidupan ke depan;

19. Terima kasih kepada yang Terkasih Nathanael LP Simarmata, Terimakasih telah hadir dan setia mendampingi Penulis dalam setiap proses yang tidak selalu mudah selama perjalanan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas kesabaran, perhatian, doa, serta dukungan yang selalu diberikan, bahkan disaat Penulis merasa lelah dan hampir menyerah. Kiranya Tuhan Yesus senantiasa menyertai setiap langkahmu, memberkati setiap usaha dan rencanamu, serta menuntunmu dalam setiap jalan kehidupan
20. Terimakasih untuk diriku sendiri yang telah berjuang, bertahan, dan tidak menyerah dalam setiap proses hingga sampai pada titik ini. Terimakasih karena tetap kuat melewati berbagai tantangan, keraguan, dan kelelahan selama perjalanan penyusunan skripsi ini. Ditengah segala keterbatasan, Penulis percaya bahwa Tuhan Yesus senantiasa memberikan kekuatan dan penyertaan dalam setiap langkah yang dijalani. Semua usaha, doa, dan pengharapan yang diserahkan kepada Tuhan Yesus akhirnya membawa Penulis sampai pada pencapaian ini. Kiranya Penulis dapat terus berjalan dalam penyertaan Tuhan, menjadi pribadi yang lebih baik, serta tetap setia menjalani setiap rencana indah yang telah Tuhan sediakan;
21. Seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini;

Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu menyertai hidup kita dengan harapan-harapan baik dalam hidup kita. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak memiliki kekurangan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat menjadi informasi yang berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Bandarlampung, Juni 2026
Penulis

Esther Zaneta Siahaan

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHKAN	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Ruang Lingkup Penelitian	10
1.4 Tujuan Penelitian	10
1.5 Manfaat Penelitian.....	10
II. TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	12
2.1.2 Subjek dan Objek Perjanjian.....	14
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	15
2.1.4 Syarat Sah Perjanjian	18
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian.....	20
2.2.1 Pengertian Pembatalan Perjanjian.....	20
2.2.2 Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian.....	21
2.3 Tinjauan Umum Tentang Penyalahgunaan Keadaan	22
2.3.1 Pengertian Penyalahgunaan Keadaan	22
2.3.2 Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Batalnya Perjanjian.....	23
2.4 Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris.....	25
2.4.1 Pengertian Jabatan Notaris.....	25

2.4.2 Kewenangan Notaris	26
2.4.3 Fungsi dan Kedudukan Akta Notaris	27
2.4.4 Jenis-Jenis Akta Notaris	29
2.4.5 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris	30
2.5 Tinjauan Umum Tentang Penafsiran Hakim.....	32
2.3.1 Pengertian Penafsiran Hakim.....	32
2.3.2 Teori Penafsiran Hakim	33
2.3.3 Peranan Penafsiran Hakim dalam Penegakan Hukum.....	35
2.6 Kerangka Berfikir	37
2.7 Keterangan.....	37
III. METODE PENELITIAN.....	40
3.1 Jenis Penelitian	40
3.2 Tipe Penelitian	40
3.3 Pendekatan Masalah	41
3.4 Sumber Data	41
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	42
3.6 Metode Pengolahan Data.....	43
3.7 Analisis Data.....	44
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	45
4.1 Kekuatan Hukum Mengikat Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>).	45
4.2 Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Hakim Dalam Menyatakan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>).	57
4.2.1 Kasus pertama, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/PDT/2019.....	57
4.2.2 Kasus kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017.	70
4.2.3 Kasus ketiga, Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017.	82
4.2.4 Kasus keempat, Pengadilan Negeri Nomor 247/Pdt.G/2017/PNBlib.....	94
V. PENUTUP	113
5.1 Kesimpulan.....	113
5.2 Saran	114
DAFTAR PUSTAKA.....	116

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Putusan Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>) dalam Pembuatan Akta Jual Beli	104
---	-----

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam praktik jual beli, terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi keberlangsungan transaksi dan keadilan antara pihak-pihak yang terlibat. Salah satu aspek penting dalam hubungan hukum jual beli adalah kejujuran dan transparansi, sehingga kedua belah pihak dapat memperoleh perlindungan hukum yang adil. Namun, dalam kenyatannya, terdapat sejumlah praktik yang dilakukan untuk memanipulasi situasi demi keuntungan pribadi, termasuk manipulasi kondisi yang mengakibatkan terbentuknya akta jual beli yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Manipulasi situasi dalam pembentukan akta jual beli merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang dikenal dalam hukum sebagai "*misbruik van omstandigheden*" atau penyalahgunaan keadaan. Hal ini terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja menggunakan keadaan atau situasi tertentu yang ada untuk mempengaruhi pihak lain agar menyetujui transaksi dengan cara yang merugikan pihak yang dimanipulasi. Pada akhirnya, praktik ini tidak hanya merugikan pihak yang menjadi korban, tetapi juga merusak prinsip keadilan dan kepercayaan dalam hukum perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan merupakan suatu ajaran/doktrin yang hingga saat ini belum ada pengaturannya dalam KUHPerdara di Indonesia, akan tetapi ajaran/doktrin ini telah diterima dalam yurisprudensi sebagai bentuk faktor penyebab cacat kehendak yang keempat. Pencantuman penyalahgunaan keadaan dalam *Nieuwe BW* (KUHPerdara yang baru) ini diyakini akan turut mewarnai perkembangan hukum kontrak atau perjanjian di Indonesia. Penyalahgunaan keadaan berpotensi

mengakibatkan suatu kontrak atau perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, jika kontrak atau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.¹

Dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, perjanjian merupakan instrumen penting yang digunakan untuk mengatur hubungan hukum antara para pihak. Salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dan signifikan adalah perjanjian jual beli, khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah atau properti, karena melibatkan nilai ekonomi yang besar dan menyangkut hak atas benda tetap. Untuk menjamin kepastian dan kekuatan hukum, transaksi jual beli tanah biasanya dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara yuridis perjanjian memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum perdata terutama dalam bidang hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah. Didalam ketentuan pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut² :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.
- d. Tanpa menyebut tujuan

Salah satu bentuk perjanjian yang umum terjadi di masyarakat adalah jual beli, yang dalam praktiknya sering dituangkan dalam akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta

¹ Sihaloho, I. A. S, 2022, Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/Pdt. G/2019/PN. Pms). *Recital Review*, 4(1), hlm 2.

² Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm, 224

Tanah (PPAT). Akta jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dan menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, tidak semua akta jual beli lahir dari kesepakatan yang murni dan setara. Tidak jarang salah satu pihak berada dalam kondisi terpaksa, lemah, atau tidak memahami sepenuhnya isi perjanjian, sehingga membuka celah bagi pihak lain untuk melakukan manipulasi situasi.

Pembuatan akta jual beli didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait perjanjian. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya (*Asas Pacta Sunt Servanda*) ketika didasari dengan itikad baik serta memenuhi empat syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, agar perjanjian tersebut dianggap sah, keempat syarat tersebut meliputi:³

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Didalam pasal tersebut terdapat dua syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan cakap untuk membuat suatu perjanjian termasuk dalam syarat subyektif dan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal termasuk dalam syarat obyektif.

Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdata menyatakan bahwa jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Meskipun begitu, perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak sampai ada pembatalan dari hakim atas permintaan pihak yang berhak. Jika perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian

³ Agus Pandoman, 2017, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Cetakan I, Jakarta, hlm. 46.

tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak ada perikatan yang terbentuk sejak awal.⁴

Dalam konteks perjanjian jual beli, seringkali terdapat ketidakseimbangan antara kehendak kedua belah pihak, yang dapat mengarah pada ketidakadilan. Situasi ini dikenal sebagai *undue influence*, di mana terdapat hubungan yang tidak seimbang. Jika dalam perjanjian jual beli syarat sah tidak terpenuhi akibat kurangnya keseimbangan dalam persamaan hukum, di mana salah satu pihak memiliki kekuatan psikologis, fisik, dan ekonomi yang lebih, sementara pihak lainnya berada dalam posisi yang lemah atau tidak memahami isi perjanjian, maka hal ini dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Dalam peristiwa-peristiwa tertentu seringkali terjadi ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan kehendak atau yang istilah perjanjian dikenal dengan cacat kehendak. Dalam hal tertentu salah satu pihak dapat juga dikelabui oleh pihak lain tentang isi kontrak yang akan diadakan sehingga, akan mempengaruhi kehendaknya yang umumnya disebut dengan kekhilafan, dan dalam kondisi yang lain suatu pihak dapat saja diberikan informasi yang salah tentang isi suatu perjanjian atau yang lebih dikenal dengan penipuan atau mungkin dalam hal-hal tertentu suatu pihak dipaksa pihak lain untuk memberikan persetujuannya yang dikenal dengan paksaan.⁵

Pasal 1321 KUHPerdota menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.” Selain kekhilafan, paksaan, dan penipuan, terdapat satu bentuk lain dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui melalui yurisprudensi, yaitu yang dikenal sebagai "Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

⁴ Muna, N, 2024, Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt. G/2021/PN. Bna) (*Disertasi, Universitas Islam Indonesia*). Hlm 4.

⁵ *Ibid*, hlm 5.

Yurisprudensi merupakan sumber hukum yang berasal dari putusan pengadilan yang berisi kaedah dan peraturan hukum yang mengikat para pihak bersangkutan.⁶ Salah satunya contohnya adalah Penyalahgunaan keadaan yang dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan merupakan sesuatu yang terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.⁷

Ajaran penyalahgunaan keadaan merupakan hal baru dalam hukum perdata Indonesia dan belum diatur dalam KUHPperdata. Meski begitu, ajaran ini telah diterapkan dalam praktik peradilan, umumnya melalui pertimbangan ketidakadilan dan ketidakseimbangan posisi tawar dalam perjanjian, meskipun tidak disebutkan secara eksplisit sebagai penyalahgunaan keadaan, meskipun ajaran penyalahgunaan keadaan belum tercantum dalam KUHPperdata sebagai alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Namun hakim karena wewenangnya dapat menciptakan hukum baru atau menafsirkan suatu peraturan yang ada atau suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek hukum. Sehingga hakim dapat mengkualifisir beberapa ajaran tertentu misalnya ajaran tentang iktikad baik, keadilan atau kepatutan ke dalam ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian.⁸

P.L. Werry mengemukakan, pengertian iktikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan, kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus menjauhi sifat merugikan pihak lain atau menggunakan

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.112.

⁷ Ahmad Miru, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta. Hlm 49.

⁸ Sutedjo Bomantoro, 2004, Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dalam Praktek Peradilan di Indonesia (*Disertasi, Universitas Islam Indonesia*). Hlm 4.

kata-kata tanpa mempertimbangkan secara cermat kondisi dan posisi para pihak ketika perjanjian dibuat. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi.⁹

Penyalahgunaan keadaan bukan hanya merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas keadilan dan itikad baik, tetapi juga dapat menimbulkan cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian. Dalam konteks akta jual beli, manipulasi situasi yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan dapat berimplikasi terhadap keabsahan akta tersebut. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai bagaimana sistem hukum Indonesia memandang dan menyikapi perjanjian yang lahir dari kondisi penyalahgunaan keadaan, khususnya dalam praktik pembentukan akta jual beli.

Cacat kehendak (*Wilsgebreken* atau *Defect Of Consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasarkan kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase pra-kontraktual.¹⁰ Faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdara tersebut, seiring dengan perkembangan hukum perdata didalam praktik peradilan sebagaimana tercermin dari yurisprudensi dikenal pula bentuk faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), disamping kesesatan (*dwaling*), ancaman (*dwang*), dan tipuan (*bedrog*).¹¹

⁹ Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, Hlm 138.

¹⁰ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, Jakarta, hlm. 33.

¹¹ Henry P. Panggabean, 1992, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 66.

Hingga saat ini, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara eksplisit mengatur konsep *Misbruik Van Omstandigheden*, namun dalam praktik yurisprudensi dan doktrin, konsep ini telah mulai mendapat pengakuan sebagai dasar pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi unsur keadilan. Oleh karena itu, kajian terhadap persoalan manipulasi situasi dalam pembentukan akta jual beli sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan menjadi relevan untuk dikaji secara yuridis, guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan.

Di dalam fenomena ini tampak nyata dalam sengketa hukum yang diperiksa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019, yang pada pokoknya menyangkut jual beli tanah seluas 1.492 m² berikut bangunan POM bensin yang berdiri di atasnya. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari H. Abdul Rahim, yang mengklaim bahwa dirinya menandatangani akta jual beli dalam keadaan tidak sadar sepenuhnya akibat manipulasi situasi oleh para Tergugat. Fakta hukum menunjukkan bahwa Abdul Rahim, yang pada saat itu telah berusia lanjut (84 tahun saat itu), dibawa ke bank dengan maksud mengajukan kredit dengan agunan tanah dan POM bensin miliknya. Namun, di luar sepengetahuannya, ia justru disodori dokumen akta jual beli untuk ditandatangani, pada proses penandatanganan notaris tidak membacakan isi dari dokumen tersebut dan Penggugat yang dalam keadaan tidak membawa alat bantu baca. Transaksi tersebut dilakukan tanpa kehadiran pembeli yang sah dan pembayaran atas jual beli tanah tersebut dialihkan ke rekening pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan penjual.

Abdul Rahim selaku Penggugat melakukan Gugatan kepada Muhammad D. Aminullah, Suwantara Goutama, Ardin Lauhatta, Notaris Anne Djoenardi, dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dikarenakan tipu muslihat yang dilakukan para Tergugat dalam proses penandatanganan dokumen akta jual beli, tanpa didasari kehendak Abdul Rahim untuk melakukan jual-beli atas tanah tersebut tindakan tersebut secara nyata mengindikasikan adanya cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian. Namun, pada tingkat Pengadilan Negeri, Majelis Hakim menolak

gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Akan tetapi, dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui amar putusannya menyatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum karena terbukti dibentuk atas dasar penyalahgunaan keadaan.

Penulis menambahkan beberapa contoh kasus penyalahgunaan keadaan. Dalam penulisan ini akan digunakan 3 (tiga) contoh kasus penyalahgunaan keadaan dalam pembentukan akta jual beli tanah. Kasus *pertama* dalam perkara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika melawan Lisa Juliana Tanjung dan Notaris Marina Soewana (Putusan No. 1395 K/Pdt/2017) menunjukkan penyalahgunaan keadaan dalam jual beli tanah. Hutang-piutang tahun 2006 sebesar Rp2 miliar dengan jaminan perhiasan dimanipulasi oleh tergugat sehingga akta pengakuan hutang diubah menjadi Akta Jual Beli tanpa kesepakatan dan tanpa pembayaran harga. Objek sengketa adalah tanah di Jalan Taman Alfa Indah Blok K/29, Jakarta Selatan, yang menurut penggugat hanya sebagai jaminan, namun dibuat Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT tanpa pembacaan jelas. Mahkamah Agung menyatakan terjadi *misbruik van omstandigheden*, membatalkan Akta Jual Beli dan sertifikat. Peninjauan Kembali No. 106 PK/Pdt/2020 menegaskan peralihan hak tersebut tidak sah dan tidak mengikat.

Kasus *kedua*, dalam perkara Ichwan Susilo melawan Jimmy M.P. Johannes dkk. Perkara bermula pada tahun 2010, ketika Ichwan Susilo, yang tengah menghadapi masalah hukum di PT.BPR Indomitra Mandiri Ciputat meminta bantuan Jimmy M.P. Johannes selaku advokat. Dalam kondisi tertekan penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 01/2010 dan Surat Kuasa No. 02/2010, yang disalahgunakan tergugat untuk mengalihkan tanah milik penggugat di 1. Rambai III No. 3, Jakarta Selatan (SHM No. 823/Kramat Pela) kepada dirinya. Tanah tersebut kemudian dijual kepada Ronald Soetrisno dan dijamin ke PT Bank OCBC NISP Tbk. Penggugat pun menggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas dasar penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Gugatan penggugat semula ditolak di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, namun pada tingkat Mahkamah Agung No. 523 K/Pdt/2017 membatalkan

putusan sebelumnya, menyatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan menetapkan bahwa seluruh akta dan peralihan hak atas tanah batal demi hukum. Putusan ini dikuatkan dalam Putusan No. 197 PK/Pdt/2019, serta memerintahkan pengembalian hak atas tanah kepada penggugat.

Kasus *ketiga*, perkara ini bermula ketika Sertipikat Hak Milik 642 milik Penggugat dijadikan jaminan utang oleh Tergugat II tanpa izin. Saat Penggugat meminta kembali sertifikatnya, ia dibujuk Tergugat IV untuk membuat perjanjian pinjaman baru Rp125.000.000, namun ia hanya menerima Rp10.500.000. Para Tergugat kemudian menghilang dan Penggugat ditagih melunasi pinjaman, lalu dinyatakan wanprestasi sehingga Sertipikat Hak Milik dialihkan ke Tergugat I melalui Akta Jual Beli 341/2004. Majelis Hakim menilai Tergugat I telah melakukan penyalahgunaan keadaan karena memanfaatkan kondisi Penggugat yang terdesak ekonomi dan kurang memahami hukum. Dengan memanfaatkan kelemahan tersebut, Tergugat I menyusun perjanjian yang membuatnya dapat mengambil alih tanah Penggugat dengan harga jauh di bawah nilai pasar, bahkan melakukan balik nama tanpa keterlibatan pemilik sah. Seluruh akta dasar peralihan hak termasuk APJB, Akta pengosongan, Akta Kuasa Jual, serta Akta Jual Beli No. 341/2004 dinyatakan batal. Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 642 dikembalikan kepada penggugat dan tergugat I, II, serta IV dinyatakan melakukan penyalahgunaan keadaan serta perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN PADA PERKARA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH”** Penelitian ini penting dilakukan karena praktik manipulasi dalam pembuatan akta jual beli sering menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang lemah. Meskipun memiliki kekuatan hukum, akta jual beli tidak lepas dari ketidakseimbangan kekuatan para pihak.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penulis dapat merumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan menjadi landasan dalam penelitian dalam ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana Kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) ?
- b. Bagaimana analisis putusan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan hakim dalam menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini berfokus pada analisis yuridis terhadap konsep penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan akta jual beli yang dituangkan dalam akta otentik. Penelitian ini akan menelaah bagaimana manipulasi situasi yang menimbulkan cacat kehendak dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian jual beli, serta bagaimana pendekatan hukum perdata Indonesia baik dari aspek normatif maupun yurisprudensial mengatur dan menyikapi kondisi tersebut.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yang ingin dicapai yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).
- b. Untuk menganalisis putusan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan hakim dalam menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

1.5 Manfaat Penelitian

Penulisan penelitian ini dapat memberikan manfaat dari segi teoritis dan juga segi praktis, antara lain sebagai berikut :

a. Segi Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini untuk menambah pengetahuan dan pengembangan kemampuan serta memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu hukum perdata melalui pengkajian mendalam terhadap peraturan ilmu hukum perdata atau peraturan yang berhubungan dengan penyalahgunaan keadaan, serta dapat memperkaya literatur hukum perdata tentang konsep penyalahgunaan keadaan dan menyumbangkan pengetahuan baru dalam bidang tertentu.

b. Segi Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan bacaan dan sumber informasi bagi yang membutuhkan seperti mahasiswa, dosen maupun masyarakat serta dapat dipergunakan sebagai bahan penelitian lanjutan mengenai isu dan topik penyalahgunaan keadaan, khususnya untuk mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau *overeenkomst* merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanjian kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi kelemahan-kelemahan tersebut sebagai berikut:¹²

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.
- d. Tanpa menyebut tujuan.

Perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dikatakan batal atau batal demi hukum.

Menurut R. Subekti, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

¹² Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 224

melaksanakan suatu hal.¹³ Sehingga perjanjian merupakan peristiwa hukum yang lahir dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan kewajiban tertentu. Lebih dari sekadar janji, perjanjian menciptakan hubungan hukum yang saling mengikat, di mana setiap pihak memiliki hak dan kewajiban. Inti dari perjanjian terletak pada kesepakatan yang dibuat secara bebas, sadar, dan dengan itikad baik.

Dalam lapangan hukum privat, Pengertian perjanjian ini mengandung unsur¹⁴ :

1. Perbuatan, Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
3. Mengikatkan dirinya, Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Dalam praktiknya, perjanjian menjadi dasar bagi hampir seluruh hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, seperti jual beli, sewa-menyewa dan pinjam meminjam. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian harus dijaga agar terbebas dari unsur cacat kehendak yang dapat menyebabkan batalnya suatu kontrak. Apabila terbukti bahwa suatu perjanjian dibuat dalam kondisi ketidakseimbangan, misalnya karena manipulasi atau penyalahgunaan keadaan, maka secara yuridis perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum.¹⁵

¹³ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.1

¹⁴ Joko, D. J. S, Kristiawanto, D. K, 2020. *Memahami Hukum Perikatan*. Hlm 104-105

¹⁵ Hafizh Syahrani, "Konsep Itikad Baik dan Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembentukan Perjanjian," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 9 No. 3, 2020, hlm. 368.

Dengan demikian, pengertian perjanjian tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip dasar hukum perdata, yaitu kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kesetaraan antar pihak. Pemahaman yang utuh mengenai konsep perjanjian menjadi penting untuk memastikan bahwa hubungan hukum yang terbentuk tidak hanya sah secara formil, tetapi juga adil secara materiil.¹⁶

2.1.2 Subjek dan Objek Perjanjian

Dalam setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau badan hukum yang mendapat hak dan yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.¹⁷

Dalam setiap perjanjian melibatkan dua pihak, yaitu yang berkewajiban dan yang menerima hak dari kewajiban tersebut. Kedua pihak ini bisa berupa orang perorangan atau badan hukum, seperti perusahaan atau yayasan. Sesuai Pasal 1330 KUH Perdata, hanya pihak yang cakap hukum yakni cukup umur dan tidak dalam kondisi yang dilarang hukum yang dapat membuat perjanjian yang sah. Badan hukum pun bisa menjadi pihak dalam perjanjian selama diwakili oleh orang yang berwenang. Karena itu, kecakapan hukum merupakan syarat penting agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat.

Sedangkan objek adalah kebalikannya dari subjek. Objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitor), dan hal terhadap mana pihak berhak (kreditor) mempunyai hak.¹⁸ Dengan kata lain, objek adalah inti dari perjanjian itu sendiri, yaitu apa yang dijanjikan untuk diberikan, dilakukan, atau tidak dilakukan. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, objek perjanjian harus merupakan sesuatu yang tertentu, dapat ditentukan, dan berada dalam lalu lintas hukum. Dalam praktik, objek perjanjian dapat berupa

¹⁶ Risa Prabawaty, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan terhadap Pihak yang Lemah dalam Perjanjian," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 6 No. 2, 2017, hlm. 204.

¹⁷ Ridwan Khairandy, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, hlm. 13.

¹⁸ *Ibid*, hlm 19.

barang, jasa, atau tindakan tertentu, seperti penyerahan rumah, pemberian jasa hukum, atau pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Sepanjang objek tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut dianggap sah secara hukum.

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian merupakan prinsip dasar yang mendasari berlakunya suatu perjanjian dalam hukum perdata. Asas-asas ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat secara hukum, serta menciptakan hubungan yang adil dan seimbang antara para pihak. Berikut adalah beberapa asas utama dalam perjanjian:

a. Asas Personalialia

Asas ini diatur dan dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPperdata, yang berbunyi "Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain untuk dirinya sendiri".¹⁹ Berdasarkan rumusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya, perjanjian yang dibuat oleh seseorang sebagai individu dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum pribadi hanya akan berlaku dan mengikat bagi dirinya sendiri.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme, artinya perjanjian yang dibuat pada saat tercapainya kata persetujuan antara pihak tentang hal-hal yang pokok dan tidak memerlukan sesuatu yang formalitas. Dengan demikian, asas konsensualisme lazim disimpulkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek. Pasal 1320 yang menyatakan perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat perjanjian;

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, PT. hlm. 15.

- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian, asas konsensualisme menegaskan bahwa suatu perjanjian telah sah dan mengikat secara hukum sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak tanpa memerlukan bentuk atau formalitas tertentu, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Hal ini tercermin dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan empat syarat sah nya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selama keempat unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip penting dalam hukum perjanjian yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menyusun sendiri isi, bentuk, dan ketentuan dalam perjanjian yang mereka buat. Asas ini bersumber dari gagasan otonomi kehendak, yang mengakui bahwa setiap orang sebagai subjek hukum memiliki hak untuk secara bebas menentukan bagaimana mereka ingin menjalin hubungan hukum dengan pihak lain melalui kesepakatan bersama.

Pasal 1338 KUH Perdata: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” Artinya, setiap perjanjian yang disusun secara sah (memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata) akan mengikat secara hukum sebagaimana undang-undang itu sendiri, dan pengadilan wajib menegakkannya. Dengan asas ini, pihak-pihak dalam perjanjian diberikan keleluasaan untuk membuat kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk²⁰:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;

²⁰ Joko Sriwidodo, Kristiawanto, 2020, *Memahami Hukum Perikatan*. Penerbit Kepel Press, Yogyakarta. Hlm 22.

3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal ini menjelaskan pentingnya menerapkan itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian, artinya kewajiban tersebut berlaku setelah perjanjian disepakati. Para pihak diharapkan menjalankan isi perjanjian dengan sikap saling percaya, jujur, dan sesuai dengan niat baik sebagaimana mestinya dalam hubungan kontraktual.

seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut, Untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal, yaitu:²¹

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak dibuktikan secara eksplisit dalam perjanjian.

e. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Konsekuensinya, para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati, dan tidak dibenarkan untuk memperoleh

²¹ Muhammad Faisal, The legal for A Good Faith Buyer Under A courth Decision, Yogyakarta: *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 27, Juni 2015, hlm. 368.

keuntungan atau menanggung kerugian akibat perbuatannya sendiri, kecuali apabila perjanjian tersebut secara eksplisit ditujukan untuk kepentingan pihak ketiga. Esensi dari asas ini adalah menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kesepakatan yang timbul secara sah dalam hubungan perdata.

2.1.4 Syarat Sah Perjanjian

Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu²² :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kedua Belah Pihak Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu persetujuan dari mereka yang mengikatkan dirinya.²³

Kesepakatan dalam perjanjian harus lahir dari kehendak yang benar-benar bebas, bukan karena adanya kekeliruan, tekanan, atau tipu daya. Misalnya, kesepakatan dianggap cacat apabila timbul karena kesalahan dalam memahami pokok barang yang diperjanjikan, atau karena pihak yang satu keliru mengenai identitas penting pihak lainnya. Selain itu, jika seseorang menyetujui suatu perjanjian karena merasa terpaksa akibat ancaman (sebagaimana diatur dalam Pasal 1324 KUH Perdata), atau karena tertipu melalui kebohongan dan siasat tertentu (Pasal 1328 KUH Perdata), maka kesepakatan tersebut dapat dianggap tidak sah. Dalam kondisi seperti ini, pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan pembatalan perjanjian.

²² Joko Sriwidodo, *Op.cit*, hlm 117.

²³ Ahmad Fauzi, Benda Bergerak Sebagai Jaminan Hutang Dalam Praktek Leasing, *Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol 3 No 2 Oktober 2017* ISSN: 2089-1407. Hlm 16

2. Cakap untuk membuat perikatan

Syarat kedua yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara, adalah mengenai kecakapan. Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan harus dituangkan secara jelas mengenai jati diri para pihak. Dalam kata membuat suatu “perikatan” atau perjanjian, dapat disimpulkan bahwa terkandung unsur suatu “niat” atau sengaja untuk membuat suatu perjanjian. Maka, dengan demikian lebih cocok digunakan kata perjanjian. Seseorang dapat dinyatakan telah dewasa apabila sudah berusia 21 tahun atau belum berusia 21 tahun tapi telah menikah. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara dituliskan bahwa “Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.” Sehingga dapat dipahami bahwa walaupun seseorang belum berusia 21 tahun tapi ia telah menikah, maka ia tetap dinyatakan telah dewasa karena tekanan dari usia dewasa adalah telah kawin. Dan, walaupun telah cerai sebelum berusia 21 tahun, seseorang tetap dinyatakan telah dewasa.²⁴

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa objek dalam suatu perjanjian haruslah jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya. Meskipun jumlah barang belum pasti hal tersebut diperbolehkan selama nantinya bisa dihitung atau diperkirakan. Selain itu, Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata juga menegaskan bahwa barang-barang yang belum ada saat perjanjian dibuat, tetapi akan ada di masa depan, tetap dapat dijadikan sebagai objek perjanjian. Ketentuan ini memberi ruang fleksibilitas dalam menentukan objek asalkan masih dalam batas yang dapat dipastikan dan tidak bertentangan dengan hukum.

²⁴ Maramis, S. N., Kalalo, M. E., & Mamengko, R. S, Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook. *Lex Privatum*, 11(4). 2023, Hlm 3.

4. Suatu sebab atau causa yang halal

Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, sebuah perjanjian yang dibuat tanpa alasan yang sah, atau didasarkan pada alasan yang palsu atau dilarang, dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini sejalan dengan pandangan Subekti yang menyatakan bahwa hukum dan undang-undang pada dasarnya mengatur perilaku nyata orang-orang dalam masyarakat. Lebih lanjut, Pasal 1337 KUH Perdata menegaskan bahwa alasan atau tujuan di balik perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau norma kesusilaan. Jika sebab dari perjanjian melanggar ketentuan tersebut, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah secara hukum.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian

2.2.1 Pengertian Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian merupakan suatu mekanisme hukum untuk menghapuskan keberlakuan suatu perjanjian yang sebelumnya telah dibuat oleh para pihak, karena perjanjian tersebut mengandung cacat hukum pada syarat subjektif maupun syarat objektif sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata, hal ini dapat berakibat kepada batalnya perjanjian, yaitu²⁵:

a. Paksaan (*Dwang*)

Paksaan merupakan tindakan ancaman yang dilakukan oleh individu, berdasarkan kedudukannya, usia, atau jenis kelamin, sehingga dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat. Jika ancaman tersebut terwujud, hal itu dapat menyebabkan kerugian yang jelas dan nyata bagi individu tersebut. Tindakan ancaman ini tidak diarahkan pada aspek fisik, melainkan merupakan ancaman psikologis yang bersifat melanggar hukum.²⁶

²⁵ Subekti, 1989, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 135

²⁶ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan- Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Bali: Udayana University Press, 2010, hlm 55-56.

b. Kekhilafan (*Dwaling*)

Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya (*error in persona*) atau barangnya (*error in substantia*). Hakikat benda termasuk di dalamnya juga benda tidak berwujud. Contoh *error in substantia* adalah membeli barang antik ternyata tidak antik dan contoh *error in persona* adalah memberi lukisan Basuki Abdullah, tetapi keliru Subaki Abdilla.²⁷

c. Penipuan (*Bedrog*)

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan keinginan, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya

Pembatalan perjanjian dibedakan menjadi 2 (Dua) yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Perjanjian yang batal demi hukum terjadi apabila syarat objektif, yakni adanya objek tertentu dan causa yang halal, tidak terpenuhi, sehingga sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah ada. Sebaliknya, perjanjian yang dapat dibatalkan berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif, seperti cacat kehendak, sehingga perjanjian tetap dianggap sah sepanjang belum dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan melalui putusan pengadilan.

2.2.2 Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian

Akibat hukum pembatalan perjanjian adalah kembalinya keadaan yang ada sebelum adanya perjanjian. Pertimbangkan dari dua sudut. Pertama, pembatalan perjanjian yang melanggar syarat-syarat keabsahan perjanjian yang sewenang-wenang sehingga memungkinkan terjadinya pembatalan perjanjian, dan kedua, pembatalan perjanjian yang membatalkan ketentuan-ketentuan perjanjian sehingga batal.²⁸

²⁷ I Ketut Widia & I Nyoman Putu Budiarta, *Cacat kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian*, Bali: Univeristas Warmadewa, 2022, hlm. 4.

²⁸ Rokhim, A., & Fatmawati, D, 2024, Akibat hukum dari pembatalan perjanjian kerjasama. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, 3(1), hlm 241-242

Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pembatalan perjanjian, meminta pengembalian prestasi yang telah diberikan, serta menuntut ganti rugi apabila mengalami kerugian. Setiap pihak yang telah menerima manfaat berdasarkan perjanjian yang dibatalkan wajib mengembalikannya. Sementara itu, apabila perjanjian batal demi hukum, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak semula. Jika setelah pembatalan salah satu pihak tidak mengembalikan apa yang telah diterimanya, pihak lain berhak menuntut pemenuhan kewajiban tersebut. Semua konsekuensi ini bertujuan untuk memulihkan keadaan para pihak seperti sebelum perjanjian dilaksanakan.

Selain itu, pembatalan perjanjian dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi apabila pembatalan disebabkan oleh kesalahan, penipuan, paksaan oleh salah satu pihak. Dengan demikian, pembatalan perjanjian berimplikasi pada hapusnya hak dan kewajiban para pihak, pengembalian prestasi, serta kemungkinan tuntutan ganti rugi demi mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam hubungan perdata.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Penyalahgunaan Keadaan

2.3.1 Pengertian Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstandigheden* adalah suatu penggunaan berbagai keadaan secara menyimpang, misalnya keadaan darurat, keadaan orang yang tidak berpengalaman, ketergantungan (ketidakberdayaan) seseorang, keadaan akalnya yang tidak sehat, atau memanfaatkan ketiadaan pengalaman seseorang dalam melakukan perbuatan hukum yang dapat merugikan dirinya.²⁹ Namun di dalam KUH Perdata belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan. Namun, pengaturan tentang hal ini dapat ditemukan dalam Yurisprudensi sebagai bentuk faktor penyebab cacat kehendak.³⁰

²⁹ Fauzan, H.M. & Siagian, B, 2017, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Depok: PT. Desindo Putra Mandiri, hlm. 575.

³⁰ Herlien Budiono, 2018, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 100

Penerapan penyalahgunaan di Indonesia keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian masih merupakan hal yang tergolong baru, jika dikomparasi dengan alasan pembatalan lain yang diatur di dalam Pasal 1321 KUHPerdara/Burgerlijk Wetboek. Bahkan di Indonesia, belum ada sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait dengan penyalahgunaan keadaan ini. Diterimanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian di Indonesia ini, masih berasal dari sumber hukum doktrin dan yurisprudensi. Hal ini berkonsekuensi masih banyaknya kekosongan hukum (*rechtervacuum*) terkait dengan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian.³¹

2.3.2 Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Batalnya Perjanjian

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) adalah salah satu dasar hukum yang dapat digunakan untuk membatalkan suatu perjanjian. Dalam hal ini, pembatalan tidak disebabkan oleh isi perjanjian yang melanggar hukum, melainkan oleh cara atau kondisi saat perjanjian tersebut dibuat yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan dan itikad baik. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian memanfaatkan posisi dominan atau situasi lemah pihak lain, baik karena tekanan ekonomi, ketidaktahuan, ketergantungan, kebutuhan mendesak, atau kondisi psikologis tertentu, untuk mendapatkan keuntungan yang tidak seimbang.

Dalam hukum perjanjian Indonesia, suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) berdasarkan *dwang*, *dwaling* dan *bedrog* (pasal 1321 KUHPerdara), disamping itu menurut perkembangan hukum yang dikembangkan lewat putusan badan peradilan dikenal pula asas "penyalahgunaan keadaan". Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW, sedikit banyak adalah dilatar belakangi pertimbangan hukum dalam berbagai

³¹ Xavier Nugraha dkk, Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan, Volume 8, Nomor 1, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh, 2020, hlm. 57.

putusan hakim, terbentuknya ajaran penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu, di dalam hal seseorang hakim mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.³²

KUH Perdata belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, namun sudah banyak Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengkuualifikasikan penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak, sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan pembatalan sebuah perjanjian. Penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.

Dalam sistem hukum Belanda, terdapat empat syarat utama agar suatu keadaan dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan, yaitu:

1. Terjadi ketidakseimbangan posisi antara para pihak.
2. Salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui kondisi lemah pihak lainnya.
3. Pihak tersebut memanfaatkan kondisi tersebut untuk mendorong terjadinya perjanjian.
4. Akibatnya, pihak yang lemah dirugikan secara tidak adil.

Apabila keempat syarat tersebut dipenuhi, pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan pembatalan perjanjian melalui jalur pengadilan. Dengan demikian, meskipun perjanjian tersebut tampak sah secara formal, terdapat cacat yang mengganggu kehendak bebas salah satu pihak secara substansial.

³² Henry P. Pangabean, *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan hukum di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty, 2010, hal. 41.

2.4 Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris

2.4.1 Pengertian Jabatan Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki hak untuk membuat akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti dalam sebuah pembuktian dalam sebuah perkara perdata. Pada Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.30 Tahun 2004 dijelaskan bahwa Notaris merupakan Pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang. Notaris merupakan tangan kanan negara dimana seorang Notaris harus melaksanakan tugasnya dalam bidang Hukum Perdata di Indonesia, Pemerintah bertujuan untuk memberikan jaminan hukum dalam hal hukum privat bagi penduduk yang telah memberikan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, ketika melaksanakan tugasnya, Notaris harus berperan sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab.³³

Landasan hukum pengaturan tentang notaris tertuang di dalam berbagai peraturan perundang-undangan di antaranya: Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, antara lain³⁴:

1. Penguatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris, antara lain, adanya surat keterangan dari dokter dan psikiater serta perpanjangan jangka waktu waktu menjalani magang dari 12 (dua belas) bulan menjadi 24 (dua puluh empat) bulan.
2. Penambahan kewajiban, jabatan merangkap jabatan dan alasan pemberhentian sementara notaris.
3. Pengenaan kewajiban kepada calon notaris yang melakukan magang.
4. Pembentukan dewan kehormatan notaris.
5. Penguatan dan penegasan organisasi notaris.

³³ Sirait, Gladys Natalie Aurielle, and Benny Djaja. "Pertanggungjawaban Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Unes Law Review* 5.4 (2023): 3363-3378.

³⁴ Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A., 2024, *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta*. Semesta Aksara, Yogyakarta. Hlm 12

6. Penguatan fungsi, wewenang dan kedudukan majelis pengawas.

2.4.2 Kewenangan Notaris

Kewenangan notaris diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Menurut Pasal 1 angka 1, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Dengan demikian, kewenangan notaris merupakan kewenangan publik yang bersumber dari atribusi undang-undang, bukan dari pemberian masyarakat atau pihak tertentu.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Penjelasan Pasal 15 ayat (2) Huruf (a) Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris. Huruf (g) Ketentuan ini dimaksudkan bahwa pengangkatan Notaris menjadi Pejabat Lelang Kelas II, diangkat oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penjelasan Pasal 15 ayat (3) Yang dimaksud dengan “kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat Akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.³⁵

2.4.3 Fungsi dan Kedudukan Akta Notaris

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian adalah salah satu tahap dalam proses perkara perdata. Pembuktian ini diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan, atau untuk membuktikan hak yang menjadi sengketa.³⁶

Tugas utama notaris membuat akta notaris, akta notaris adalah dokumen hukum resmi yang digunakan untuk mencatat transaksi dan perjanjian hukum tertentu,

³⁵ Tuwaidan, Rossel Ezra Johannes. "Kewenangan notaris menurut undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris." *Lex Privatum* 6.6 (2018). Hlm 88.

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm.149.

seperti pembelian tanah, perjanjian sewamenyewa, pembuatan wasiat, pembentukan perusahaan, dan sebagainya. Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum. Memastikan Kepatuhan Hukum, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua dokumen yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka harus memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut memahami implikasi hukumnya dan memberikan persetujuan secara sukarela.³⁷

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki peran penting dalam bidang hukum, khususnya dalam menjamin ketertiban dan kepastian hukum dalam setiap transaksi maupun perjanjian. Kehadirannya tidak hanya berfungsi untuk menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta otentik, tetapi juga memastikan bahwa proses tersebut berlangsung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, notaris berperan sebagai penjaga keabsahan dokumen dan transaksi hukum sekaligus pelindung bagi para pihak yang terlibat, sehingga hak dan kewajiban mereka terlindungi serta memiliki kekuatan hukum yang pasti.

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan organ negara yang mendapat pelimpahan kewenangan oleh negara dalam rangka pemberian pelayanan umum kepada masyarakat di bidang keperdataan khususnya dalam penerbitan akta dan legalisasi akta. Akta adalah surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum di bidang keperdataan yang dilakukan oleh para pihak. Para pihak tersebut adalah orang yang memerlukan jasa Notaris.³⁸

Akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai catatan tertulis atas suatu perjanjian atau perbuatan hukum, tetapi juga merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Dengan kedudukan tersebut, notaris tidak

³⁷ *Op.cit*, hlm 19.

³⁸ Arben, Ali, and Andrew Shandy Utama. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris." *ANDREW Law Journal* 3.1 ,2024, hlm 11.

hanya berperan sebagai pencatat transaksi hukum, melainkan juga sebagai penjamin keabsahan, kepatuhan hukum, serta perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak.

2.4.4 Jenis-Jenis Akta Notaris

Akta autentik dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partij acte*). Akta pejabat (*acte ambtelijk*) dibuat atas inisiatif pejabat yang mencakup informasi yang terkait dengan pihak yang tercantum dalam akta. Sementara itu, akta para pihak (*partij acte*) dibuat atas inisiatif pihak yang datang menghadap pejabat, seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik, dan akta jual beli. Biasanya, akta para pihak dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan dikenal sebagai akta notariil. Sebuah akta autentik yang dibuat dihadapan seorang notaris memiliki dua jenis akta yaitu sebagai berikut³⁹:

1. Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*):

Akta yang dibuat atau yang dihasilkan oleh seorang Notaris dapat berupa akta yang secara resmi didalamnya menjelaskan suatu tindakan atau suatu keadaan yang dapat dilihat atau dapat disaksikan oleh Notaris tersebut dalam menjalankan tugasnya menjadi seorang notaris, akta ini biasanya berupa suatu rincian dari apa yang terlihat dan dapat disaksikan oleh notaris itu sendiri.

2. Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*):

Akta ini berisikan mengenai suatu penjelasan yang diberikan oleh seorang individu lain kepada seorang Notaris yang selama menjalankan tugasnya dan tujuannya berupa agar individu yang bersangkutan dengan sengaja datang ke hadapan Notaris untuk dapat memberkan sebuah informasi atau melakukan suatu tindakan tertentu yang diperlukan, sehingga dengan adanya informasi tersebut dapat dicatat oleh Notaris dalam sebuah akta yang resmi.

Kekuatan yang melekat pada sebuah akta autentik merupakan keseluruhan atau sepenuhnya (*volledig bewijskracht*) dan memiliki kekuatan yang mengikat

³⁹ Sirait, Gladys Natalie Aurielle, and Benny Djaja. "Pertanggungjawaban Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Unes Law Review* 5.4 ,2023, hlm 3366.

(*bindende bewijskracht*), yang dalam artian bahwa jika akta ini merupakan alat bukti yang diajukan dan memenuhi syarat formil dan materiil dan bukti yang telah diajukan oleh pihak tergugat tidak dapat mengurangi kekuatan akta autentik ini, maka akta tersebut memiliki suatu kekuatan pembuktian yang sepenuhnya dan mengikat, dengan demikian, kebenaran isi dan pernyataan yang terdapat di dalam dokumen tersebut menjadi sepenuhnya dan mengikat bagi semua pihak terkait dengan materi yang disebutkan dalam dokumen.⁴⁰

2.4.5 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Dalam hukum acara perdata, alat bukti tertulis (*Schriftelijk Bewijs*) memiliki kedudukan yang sangat penting. Salah satu bentuk alat bukti tertulis adalah akta autentik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Kekuatan pembuktian akta notaris ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “suatu akta autentik memberikan di antara para pihak, ahli waris mereka, atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang tertulis dalam akta haruslah dianggap benar dan dipercaya oleh hakim. Akta otentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna karena tidak memerlukan suatu penambahan alat bukti lainnya, sebagaimana halnya dengan saksi. Dengan kata lain, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil, dan membedakannya dengan akta dibawah tangan. Suatu akta otentik dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya sehingga terciptalah kepastian hukum (*rechtszekerheid*).⁴¹

⁴⁰ Erlan Ardiansyah, Rahmia Rachan, Mohammad Saleh, “Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang dibuatnya”, *Recital Review Vol 4 No.2,2022*, hlm 434.

⁴¹ Dedy Pramono, “Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”, *Jurnal Hukum, Media Neliti*, 2015, hlm. 252

Kekuatan pembuktian dari akta notaris sebagai alat bukti dibedakan menjadi tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:⁴²

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Akta notaris itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik (Pasal 1875 KUHPerdara). Kemampuan ini tidak ada pada dibawah tangan, karena akta dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang tanda tangan mengakui kebenaran tandatangannya. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta otentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum (notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik;

2. Kekuatan pembuktian material (*Materiele Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian adalah kepastian bahwa apa yang dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Artinya tidak hanya kenyataan yang dibuktikan oleh suatu akta otentik, namun isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh buat akta sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

3. Kekuatan pembuktian formal (*Formale Bewijskracht*)

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, di dengar oleh Notaris dan mencatatkan keterangan atau penyataan para pihak/penghadap.

⁴² Tri Novianti. Kekuatan Hukum Penandatanganan Secara Elektronik Dalam Pembuatan Akta Notariil Di Era Pandemi Covid-19, *Thesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, 2021, hlm. 57.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Penafsiran Hakim

2.3.1 Pengertian Penafsiran Hakim

Pengertian hakim berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.

Masyhur Effendi berpendapat bahwa penafsiran hukum adalah cara untuk menjelaskan pengertian pasal-pasal dalam undangundang yang belum atau tidak jelas. Dari kedua pendapat di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa penafsiran hukum itu merupakan upaya untuk menjelaskan atau menegaskan pengertian dari rumusan peraturan hukum yang dianggap belum jelas atau belum lengkap yang tercantum dalam suatu undang-undang.⁴³

Penafsiran hukum (*interpretasi*) adalah sebuah pendekatan pada penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Sebaliknya dapat terjadi juga hakim harus memeriksa dan mengadili perkara yang tidak ada peraturannya yang khusus. Di sini hakim menghadapi kekosongan atau ketidak-lengkapan undang-undang yang harus diisi atau dilengkapi, sebab hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih tidak ada hukumnya atau tidaklengkap hukumnya. Hakim menemukan hukum itu untuk mengisi kekosongan hukum tersebut.⁴⁴

Penafsiran hakim merupakan salah satu aspek penting dalam proses peradilan. Pada dasarnya, Undang-undang tidak selalu mampu menjawab seluruh permasalahan hukum yang muncul di masyarakat. Hal ini terjadi karena sifat hukum yang statis, sementara kebutuhan masyarakat bersifat dinamis. Oleh karena itu, hakim sering

⁴³ Effendi, M, 2010, *Hak Asasi Manusia Dalam Dimensi/Dinamika Yuridis, Sosial, Politik*, Bogor, Ghalia Indonesia, hlm 34.

⁴⁴ Khalid, Afif. "Penafsiran hukum oleh hakim dalam sistem peradilan di Indonesia." *Al Adl Jurnal Hukum* 6.11, 2014, Hlm 10-11.

kali dihadapkan pada situasi di mana norma hukum tidak jelas, terdapat kekosongan hukum, atau terjadi perbedaan penafsiran. Dalam kondisi demikian, hakim perlu melakukan penafsiran hukum untuk menemukan makna dari suatu norma dan menerapkannya pada kasus konkret.

Namun, penafsiran hakim tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Hakim tetap terikat pada asas legalitas dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penafsiran tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi maupun prinsip-prinsip dasar dalam hukum. Dalam kerangka ini, hakim harus tetap menjaga keseimbangan antara kreativitas dalam menafsirkan hukum dengan keterikatannya pada sistem hukum positif yang berlaku di Indonesia.

2.3.2 Teori Penafsiran Hakim

Dalam praktik peradilan, hakim kerap dihadapkan pada ketentuan hukum yang kurang jelas atau menimbulkan multitafsir. Untuk itu, hakim menggunakan metode penafsiran hukum guna menemukan dan menjelaskan makna norma agar dapat diterapkan secara tepat dalam perkara. Penafsiran hukum berfungsi menjembatani antara teks undang-undang dengan realitas sosial, sehingga putusan yang dihasilkan tetap selaras dengan asas kepastian, kemanfaatan, dan keadilan. Mertokusumo dan Pitlo mengidentifikasi enam metode penafsiran hukum atau interpretasi yang lazim digunakan oleh hakim. Enam metode yang dimaksud adalah interpretasi gramatikal atau bahasa, interpretasi teleologis atau sosiologis, interpretasi sistematis atau logis, interpretasi historis, interpretasi komparatif atau perbandingan, dan interpretasi futuristis.⁴⁵

1. Interpretasi gramatikal atau bahasa

Interpretasi gramatikal atau bahasa adalah metode penafsiran atau interpretasi yang menekankan pada pentingnya kedudukan bahasa dalam memberikan makna terhadap suatu objek. Metode ini kerap disebut sebagai metode penafsiran objektif

⁴⁵<https://www.hukumonline.com/berita/a/metode-penafsiran-hukum-mertokusumo-pitlo-lt6331ab71b721c/>. diakses pada 7 september 2025.

yang merupakan metode penafsiran paling sederhana, yakni dengan menguraikannya menurut bahasa, susunan kata, atau bunyinya.

2. Interpretasi teleologis atau sosiologis

Interpretasi teleologis atau sosiologis adalah metode penafsiran hukum atau interpretasi yang menetapkan makna undang-undang berdasarkan tujuan kemasyarakatan. Dengan metode ini, undang-undang yang masih berlaku tetapi sudah usang diterapkan pada kebutuhan atau kepentingan masa kini, tidak peduli apakah hak itu dikenal pada saat diundang-undangkan atau tidak. Peraturan disesuaikan dengan situasi sosial baru. Dengan kata lain, peraturan hukum yang lama (masih berlaku) disesuaikan dengan keadaan baru atau diaktualisasikan.

3. Interpretasi sistematis atau logis

Interpretasi sistematis atau logis adalah metode penafsiran hukum yang menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan undang-undang lain. Interpretasi ini dilakukan karena sejatinya undang-undang selalu berkaitan dengan peraturan perundang-undangan lainnya; tidak ada yang berdiri sendiri.

4. Teori Penafsiran Sosio-historis

Interpretasi historis adalah metode penafsiran hukum yang menafsirkan makna peraturan perundang-undangan dengan meneliti sejarah pembentukannya. Ada dua macam interpretasi historis, yakni menurut sejarah undang-undang dan menurut sejarah hukum. Sebagai informasi tambahan, Interpretasi menurut sejarah undang-undang dikenal juga sebagai interpretasi subjektif. Hal ini disebabkan oleh penafsirannya disesuaikan pada pandangan subjektif pembentuk undang-undang.

5. Interpretasi komparatif atau perbandingan

Interpretasi komparatif atau perbandingan adalah metode penafsiran yang dilakukan dengan membandingkan beberapa aturan hukum. Adapun tujuan hakim melakukan perbandingan tersebut adalah untuk mencari kejelasan makna dari suatu

ketentuan undang-undang. Interpretasi ini dapat dilakukan dengan membandingkan penerapan asas-asas hukum atau *rechtsbeginselen* dalam peraturan perundang-undangan yang lain dan/atau aturan hukumnya *rechtsregel*, di samping perbandingan tentang sejarah pembentukan hukumnya.

6. Interpretasi futuristis

Interpretasi futuristis adalah metode penafsiran hukum yang bersifat antisipasi dengan menggunakan penjelasan ketentuan undang-undang yang belum berlaku atau belum berkekuatan hukum tetap. Metode penafsiran hukum dengan interpretasi futuristis ini lebih bersifat *ius constituendum* (hukum atau undang-undang yang dicitakan) daripada *ius constitutum* (hukum atau undang-undang yang berlaku saat ini).

2.3.3 Peranan Penafsiran Hakim dalam Penegakan Hukum

Penafsiran hukum (*interpretasi*) adalah sebuah pendekatan pada penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Sebaliknya dapat terjadi juga hakim harus memeriksa dan mengadili perkara yang tidak ada peraturannya yang khusus. Di sini hakim menghadapi kekosongan atau ketidak-lengkapan undang-undang yang harus diisi atau dilengkapi, sebab hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih tidak ada hukumnya atau tidaklengkap hukumnya. Hakim menemukan hukum itu untuk mengisi kekosongan hukum tersebut.⁴⁶

Hakim sering dihadapkan pada peristiwa atau konflik konkrit (masalah hukum), yang harus dipecahkannya. Ia harus menguasai peristiwa atau konflik itu dalam arti memahami dan mengerti duduk perkaranya dan kemudian menerapkan hukumnya. Dengan pengetahuan yang telah diperolehnya, hakim harus menguasai kemampuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum (*the power of solving legal*

⁴⁶ Khalid, A, Penafsiran hukum oleh hakim dalam sistem peradilan di Indonesia. *Al Adl Jurnal Hukum*, 6(11),2014, Hlm 10-11.

problems).⁴⁷ Adapun kemampuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum ini, meliputi kemampuan untuk:

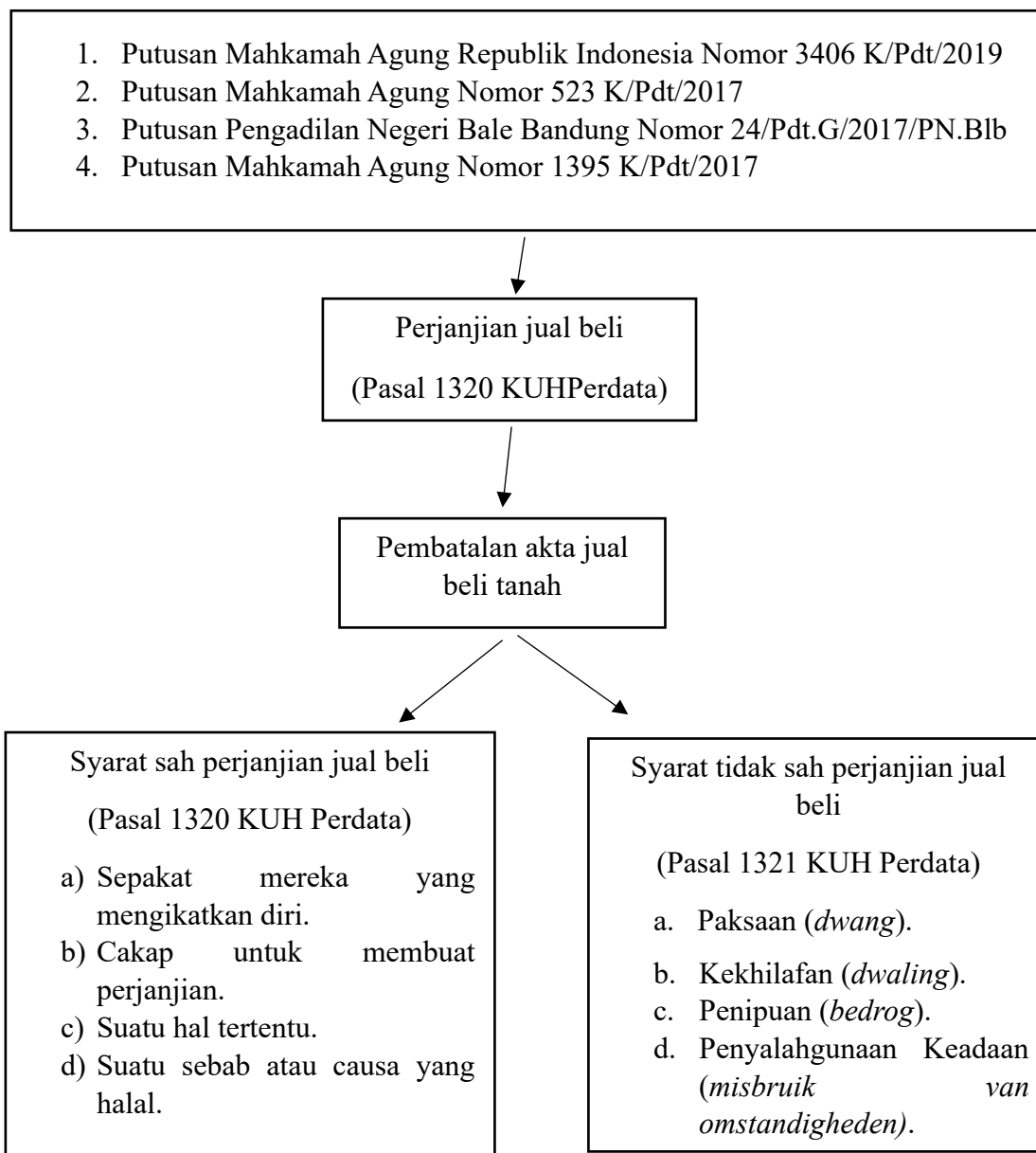
1. Memutuskan masalah-masalah hukum (*legal problem identification*)
2. Memecahkan masalah-masalah hukum (*legal problem solving*)
3. Mengambil keputusan (*decision making*).

Penegakan hukum pada dasarnya adalah proses menerapkan norma hukum terhadap suatu perkara yang timbul dalam masyarakat. Namun, teks undang-undang sering kali tidak mampu menjangkau seluruh dinamika sosial yang terus berkembang. Di sinilah penafsiran hakim berperan penting, yaitu sebagai sarana untuk memberikan makna yang jelas terhadap aturan hukum yang bersifat umum, kabur, atau belum mengatur secara tegas suatu persoalan. Dengan penafsiran, hakim mampu menyesuaikan norma hukum yang ada dengan fakta konkret yang terjadi di persidangan. Peran penafsiran hakim sangat krusial dalam menegakkan keadilan. Hakim tidak hanya bertugas menerapkan undang-undang secara tekstual, tetapi juga harus menyesuaikan dengan tujuan hukum, yakni keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Misalnya, dalam kasus-kasus tertentu, hakim menggunakan penafsiran teleologis untuk memahami tujuan di balik suatu aturan hukum sehingga putusan yang dijatuhkan tidak hanya sesuai dengan teks hukum, tetapi juga sesuai dengan rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, penafsiran hakim berfungsi menjembatani antara norma hukum tertulis dengan kebutuhan sosial yang terus berkembang.

Sehingga penafsiran hakim tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Hakim tetap terikat pada asas legalitas dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penafsiran tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi maupun prinsip-prinsip dasar dalam hukum. Dengan demikian, hakim harus tetap menjaga keseimbangan antara kreativitas dalam menafsirkan hukum dengan keterikatannya pada sistem hukum positif yang berlaku di Indonesia.

⁴⁷ Rosyadi, M. I, Judge made law: Fungsi dan peranan hakim dalam penegakan hukum di Indonesia. *Al-Hukama': The Indonesian Journal of Islamic Family Law*, 3(1),2013, hlm 97.

2.6 Kerangka Berfikir



2.7 Keterangan

Berdasarkan kerangka berfikir diatas dalam kehidupan hukum perdata, perjanjian akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang sangat penting karena menyangkut hak atas benda tetap dengan nilai ekonomi tinggi. Perjanjian ini biasanya dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah dan kuat dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun, permasalahan muncul ketika perjanjian tersebut tidak lahir dari

kehendak yang bebas dan setara, melainkan dari situasi yang dimanipulasi oleh salah satu pihak, terutama dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Konsep penyalahgunaan keadaan merujuk pada kondisi ketika salah satu pihak berada dalam posisi lemah baik secara fisik, mental, ekonomi, maupun karena ketidaktahuan hukum dan pihak lain secara sadar memanfaatkan keadaan tersebut untuk mendapatkan keuntungan yang tidak seimbang. Meskipun penyalahgunaan keadaan tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun melalui praktik yurisprudensi dan perkembangan doktrin, konsep ini diakui sebagai bentuk cacat kehendak (*wilsgebrek*) yang dapat dijadikan dasar pembatalan perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat sah perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam hal ini manipulasi situasi, permasalahan utama terletak pada syarat subjektif, khususnya mengenai kesepakatan. Jika kesepakatan tersebut didapat bukan dari kehendak bebas melainkan dari tekanan situasi atau eksploitasi pihak lain, maka perjanjian tersebut mengandung cacat kehendak dan berpotensi untuk dibatalkan. Permasalahan tersebut tercermin dalam beberapa putusan pengadilan yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019 menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan ketika penjual menandatangani akta jual beli dalam kondisi tidak sadar sepenuhnya akibat manipulasi situasi, sehingga Mahkamah Agung menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum. Selanjutnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017, pengadilan menilai bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dalam kondisi pihak penjual berada dalam tekanan dan ketergantungan kepada pihak lain merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan seluruh akta peralihan hak menjadi tidak sah. Hal yang serupa juga tampak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, di mana Mahkamah Agung menyatakan bahwa perubahan hubungan hukum hutang piutang menjadi akta jual beli tanpa adanya kesepakatan dan pembayaran yang sah merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan pembatalan akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah. Selain itu,

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PNB1b juga menegaskan bahwa pemanfaatan kondisi ekonomi dan ketidaktahuan hukum pihak yang lemah sehingga menyebabkan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang tidak mencerminkan kehendak bebas para pihak merupakan perbuatan melawan hukum yang berimplikasi pada pembatalan akta tersebut. Putusan ini menjadi sangat penting karena memberikan yurisprudensi bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip itikad baik, keadilan, dan kebebasan dalam berkontrak.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁸

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Metode penelitian ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis fenomena manipulasi situasi dalam pembentukan akta jual beli yang ditinjau sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan. penelitian ini juga mendalami Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019, Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017, Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN.Blb, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017 sebagai objek studi kasus. Putusan ini menjadi landasan penting untuk memahami bagaimana penerapan konsep penyalahgunaan keadaan diakui dan diterapkan dalam praktik peradilan di Indonesia.

3.2 Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk menyajikan gambaran lengkap

⁴⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13-14.

mengenai fenomena hukum atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan karakteristik dari fakta-fakta yang berkenaan dengan masalah yang diteliti.⁴⁹

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*state approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*state approach*) ini dilakukan dengan mengkaji undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan terhadap manipulasi situasi dalam pembentukan akta jual beli sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan dan mempelajari mengenai keberadaan atau konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya yang hasilnya menjadi argumen untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian.⁵⁰

Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis secara spesifik dan mendalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/PDT/2019, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017, Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 24/Pdt.G/2017/PN.Blb. Dengan tujuan untuk mengkaji bagaimana penerapan norma hukum oleh hakim terhadap peristiwa konkret yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan dalam pembentukan akta jual beli.

3.4 Sumber Data

Sumber data adalah sesuatu yang sangat penting didalam penelitian. Sumber data dalam penelitian berarti subjek darimana suatu data diperoleh. Berdasarkan jenis penelitian yuridis normatif yang digunakan dalam penelitian ini, data yang diperlukan adalah data sekunder.⁵¹ Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan penelitian yang digunakan meliputi bahan hukum

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *hukum dan penelitian hukum*, Bandung , Citra Aditya Bakti,Hlm 50.

⁵⁰ M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 58.

⁵¹ Abdulkadir Muhammad 2004, *Op.Cit.*, Hlm 121.

primer, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yaitu sebagai berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019.
- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017.
- f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017.
- g. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum, jurnal/artikel hukum, doktrin dan pendapat para ahli hukum, dan karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan bertujuan untuk memperoleh gambaran dan hasil yang akurat dari pembahasan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan cara pengumpulan data melalui studi pustaka terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier,

guna mendorong penelitian ini untuk memperoleh penjelasan yang akurat terkait permasalahan yang diteliti.

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca, menelaah, menganalisis serta mengutip terhadap buku, literatur, catatan serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan, selain itu melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini mengkaji Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/PDT/2019, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017, Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 24/Pdt.G/2017/PN.Blb, serta dari buku-buku lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.6 Metode Pengolahan Data

Beberapa tahap pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. **Pemeriksaan Data**

Pemeriksaan data merupakan tahapan untuk mengetahui apakah data yang diperlukan sudah sesuai dengan pokok bahasan, lengkap dan jelas.

b. **Klasifikasi Data**

Melalui verifikasi data, seluruh data yang diperoleh dilakukan pemeriksaan kembali apakah data tersebut sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan oleh penulis.

c. **Penyusunan Data**

Penyusunan data adalah proses yang bertujuan untuk menyusun ulang data yang diperoleh agar didapatkannya penulisan pada penelitian ini teratur, masuk akal, dan mudah dipahami.

3.7 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini secara kualitatif. Analisis kualitatif adalah menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁵² Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu menggabungkan antara pendekatan kepustakaan dari menganalisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/PDT/2019, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017, Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 24/Pdt.G/2017/PN.Blb, serta menganalisis terkait aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan pembatalan perjanjian.

⁵² Abdulkadir Muhammad 2004, *ibid*, Hlm 127.

V. PENUTUP

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan dalam Bab IV, maka kesimpulan dan saran yang dapat diberikan terhadap rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

5.1 Kesimpulan.

1. Akta jual beli (AJB) memiliki kekuatan hukum mengikat apabila memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika terpenuhi, perjanjian mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT juga merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sepanjang dibuat sesuai ketentuan hukum. Namun, kekuatan hukum AJB tidak hanya ditentukan oleh bentuk formal, melainkan juga oleh adanya kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Apabila terdapat cacat kehendak seperti paksaan, kekhilafan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, maka syarat subjektif tidak terpenuhi dan perjanjian dapat dibatalkan. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika satu pihak memanfaatkan kelemahan pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang, yang meskipun tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdara, telah diakui dalam doktrin dan yurisprudensi. Dengan demikian, Akta Jual Beli yang mengandung penyalahgunaan keadaan tetap merupakan akta autentik secara formal, tetapi kekuatan mengikatnya dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan demi menjamin keadilan, keseimbangan, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.
2. Berdasarkan berbagai putusan yang dianalisis, dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim secara konsisten menilai bahwa perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apabila terbukti mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Dalam perkara-perkara tersebut, hakim

menemukan adanya ketidakseimbangan posisi para pihak, baik karena faktor usia lanjut, tekanan ekonomi, maupun kondisi psikologis yang lemah, yang kemudian dimanfaatkan oleh pihak lain untuk memperoleh keuntungan secara tidak patut. Hakim juga menegaskan bahwa meskipun akta-akta seperti Akta Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara formal merupakan akta autentik, namun secara materiil dapat dinyatakan cacat apabila tidak lahir dari kehendak bebas para pihak. Penyalahgunaan keadaan sering kali terjadi melalui penyamaran hubungan hukum, seperti utang piutang yang dikonstruksikan menjadi jual beli, serta melalui prosedur yang tidak sesuai ketentuan, seperti tidak dibacakannya akta atau tidak hadirnya para pihak. Dengan demikian, pertimbangan hakim dalam putusan-putusan tersebut menitikberatkan pada tidak terpenuhinya syarat kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, pelanggaran terhadap asas itikad baik, kepatutan, dan keseimbangan. Oleh karena itu, akta-akta yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah, dan pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan dengan mengembalikan hak atas tanah kepada pemilik semula.

5.2 Saran

1. Dalam praktik pembuatan Akta Jual Beli, Notaris/PPAT untuk lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian dengan tidak hanya memperhatikan aspek formal akta, tetapi juga memastikan bahwa kesepakatan para pihak benar-benar lahir dari kehendak bebas tanpa adanya tekanan, ketergantungan, atau kondisi tidak seimbang. Para pihak juga diharapkan bertindak dengan itikad baik agar tidak terjadi penyalahgunaan keadaan yang dapat berakibat pada batal atau dapat dibatalkannya perjanjian. Selain itu, hakim diharapkan lebih progresif dalam menilai adanya penyalahgunaan keadaan dengan menggali aspek keadilan substantif, tidak semata-mata berpatokan pada kekuatan pembuktian akta autentik. Di sisi lain, pembentuk peraturan perundang-undangan perlu memberikan pengaturan yang lebih tegas mengenai penyalahgunaan keadaan dalam hukum perjanjian guna menghindari

kekosongan hukum serta memberikan kepastian hukum yang lebih jelas dalam praktik perjanjian di Indonesia.

2. Berdasarkan hasil analisis terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim, disarankan agar Majelis Hakim tetap konsisten tidak hanya menilai aspek formal akta, tetapi juga menggali aspek materiil terkait kehendak bebas para pihak, khususnya dalam kondisi ketidakseimbangan ekonomi, usia, dan psikologis, guna mewujudkan keadilan substantif. Notaris dan PPAT diharapkan lebih berhati-hati dengan memastikan seluruh prosedur pembuatan akta dilaksanakan sesuai ketentuan serta tidak terdapat unsur penyalahgunaan keadaan. Masyarakat juga perlu lebih memahami hak dan kewajibannya serta berhati-hati dalam membuat perjanjian, terutama dalam kondisi terdesak. Selain itu, pembentuk undang-undang perlu mengatur secara lebih tegas mengenai penyalahgunaan keadaan agar tercipta kepastian hukum dan pedoman yang jelas bagi penegak hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Budiono Herlien, 2018, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Effendi, M, 2010, *Hak Asasi Manusia Dalam Dimensi/Dinamika Yuridis, Sosial, Politik*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- Sriwidodo Joko, Kristiawanto, 2020. *Memahami Hukum Perikatan*. Penerbit Kepel Press, Yogyakarta.
- Santoso Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Santoso Lukman, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Faudi Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*, 2002, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fauzan, H.M. & Siagian, B, 2017, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Depok: PT. Desindo Putra Mandiri.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Gautama Sudargo, dalam Samuel M.P Hutabarat, 2010, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta, Grasindo.
- H.M., Fauzan & Siagian, B, 2017, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, PT. Desindo Putra Mandiri, Depok.
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Khairandy Ridwan, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, Jakarta.
- *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014.

M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Machmud Syahrul, 2008, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Mandar Maju, Bandung. Suatu Pengantar, Liberty Yogyakarta.

----- *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Miru Ahmad, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Muhammad Abdulkadir, 2000, *Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

----- *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A, 2024, *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta*. Semesta Aksara, Yogyakarta.

P. Pangabean Henry, 2010, *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta.

Pandoman Agus, 2017, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, Cetakan I, Raga Utama Kreasi, Jakarta.

R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, cet. VI, Intermasa, Jakarta.

----- *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995.

----- *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2002.

----- *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1989.

Thalib Abd & Nur Aisyah T, 2024, *Hukum Perjanjian*, Rajawali Pers, Depok.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Artikel dan Jurnal

Afifah Kunni, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2, Januari 2017*.

Ahmad Fauzi, Benda Bergerak Sebagai Jaminan Hutang Dalam Praktek Leasing, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *Jurnal Notarius, 3(2) Vol 3 No 2 Oktober ,2017*.

Arben, Ali, and Andrew Shandy Utama. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Andrew Law Journal* 3.1 ,2024.

Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 3(1), 2019*.

Amanda, Desty & Laurencia, Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). *Jurnal Hukum Lex Generalis, 6(4),2025*.

Bomantoro Sutedjo, Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dalam Praktek Peradilan di Indonesia (*Disertasi, Universitas Islam Indonesia*), 2004.

Chrystofer, Ery Agus Priyono, Rinitama Njatrijani, Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopidan Pemilik Tempat Usaha Perorangan (*Studi Kasus: Mal Ambassador, Jakarta, Universitas Diponegoro*), 2017.

- Dedy Pramono, Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia”, *Jurnal Hukum, Media Neliti*, 2015.
- Erlan Ardiansyah, Rahmia Rachan, Mohammad Saleh, “Batasan Tanggungjawab Notarus Terhadap Akta Autentik yang dibuatnya”, *Recital Review* Vol 4 No.2,2022.
- Faisal Muhammad, The legal for A Good Faith Buyer Under A courth Decision, Yogyakarta: *Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Juni 2015*.
- Fauzi Ahmad, Benda Bergerak Sebagai Jaminan Hutang Dalam Praktek Leasing, *Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol 3 No 2 Oktober 2017 ISSN: 2089-1407*.
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review 3 (2020)*.
- HandayanTri i dan Umi Rozah, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Belum Lunas Dikaitkan dengan Asas Pacta Sunt Servanda," *Notarius 14, no. 2, 2021*.
- Khalid, Afif. "Penafsiran hukum oleh hakim dalam sistem peradilan di Indonesia." *Al Adl Jurnal Hukum* 6.11, 2014.
- Maramis, S. N., Kalalo, M. E., & Mamengko, R. S. (2023). Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook. *Lex Privatum, 11(4)*.
- Muna, N. (2024). Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt. G/2021/PN. Bna) (*Disertasi, Universitas Islam Indonesia*).
- Nugraha Xavier dkk, Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan, *Volume 8, Nomor 1, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh*.
- Prabawaty Risa, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan terhadap Pihak yang Lemah dalam Perjanjian," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, Vol. 6 No. 2, 2017*.
- Rosyadi, M. I, Judge made law: Fungsi dan peranan hakim dalam penegakan hukum di Indonesia. *Al-Hukama': The Indonesian Journal of Islamic Family Law*, 3(1),2013.

- Rokhim, A., & Fatmawati, D, 2024, Akibat hukum dari pembatalan perjanjian kerjasama. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, 3(1).
- Sihaloho, I. A. S, 2022, Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/Pdt. G/2019/PN. Pms). *Recital Review*, 4(1).
- Sirait, Gladys Natalie Aurielle, and Benny Djaja. "Pertanggungjawaban Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Unes Law Review* 5.4, 2023.
- Salamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11.1, 2020.
- Slamet Sri Redjeki & Heddy Kandou, Ajaran Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia. *Jurnal Lex Jurnalica*, 19(2), 2022.
- Syahrhan Hafizh, "Konsep Itikad Baik dan Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembentukan Perjanjian," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 9 No. 3, 2020.
- Tri Novianti. Kekuatan Hukum Penandatanganan Secara Elektronik Dalam Pembuatan Akta Notariil Di Era Pandemi Covid-19, *Thesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, 2021.
- Tuwaidan, Rossel Ezra Johannes. "Kewenangan notaris menurut undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris." *Lex Privatum* 6.6, 2018.

D. Sumber Internet

<https://www.hukumonline.com>.