

PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN ONSTANDIGHEDEN*) EKONOMI SEBAGAI DASAR PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA JUAL BELI

Fakhrurrozi^{1*}, Meinina¹, Ratna Kurnia Dewi²

¹ Program studi Nautika, Politeknik Bumi Akpelni
Jl. Pawiyatan Luhur II/17, Bendan Dhuwur, Semarang.

² Program Studi Transportasi Laut, Politeknik Bumi Akpelni
Jl. Pawiyatan Luhur II/17, Bendan Dhuwur, Semarang.

*Email: fakhrurrozi@akpelni.ac.id

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai terjadinya penyalahgunaan keadaan (misbruik van onstandigheden) ekonomi sebagai dasar pembatalan PPJB dan AJB. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ruang lingkup penyalahgunaan keadaan ekonomi sebagai dasar pembatalan PPJB dan AJB. Metode penelitian yang digunakan merupakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan dari peraturan dan UU (statute approach) dan hasil putusan pengadilan sebagai pendekatan studi kasus (case approach). Putusan pengadilan dijadikan sebagai bahan hukum primer dan sumber data-data sekunder dari buku-buku, majalah dan jurnal ilmiah. Penyajian data dituliskan secara deskriptif, dalam bentuk analisis data kualitatif. Penyelesaian permasalahan dalam pembahasan didasarkan pada Putusan PT (Pengadilan Tinggi/ Tingkat Banding) Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI, dan Putusan MA (Mahkamah Agung/ Tingkat Kasasi) Nomor 1395 K/Pdt/2017. Perjanjian yang didalamnya terjadi penyalahgunaan keadaan ekonomi, atau karena adanya keunggulan ekonomi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Kata kunci: ekonomi, jual beli, perjanjian.

PENDAHULUAN

Sebagaimana kita ketahui di dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang dijelaskan dalam ketentuan ayat (1), (2), dan (3), terdapat prinsip utama dalam ketentuan hukum kontrak. Prinsip tersebut dijelaskan dalam Pasal 1388, dimana sahnya suatu perjanjian yang dimaksud, apabila memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam UU. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Hukum kontrak sendiri menganut sistem terbuka, yang berasaskan kebebasan berkontrak bagi kedua belah pihak yang melakukan kontrak. Hal ini telah memberikan kebebasan yang memungkinkan bagi setiap masyarakat untuk menentukan sendiri bentuk kontrak dengan ketentuan dan syarat apa saja dalam kontrak yang dibuatnya. Dalam pembuatan kontrak, apabila syarat sahnya kontrak telah terpenuhi, maka kontrak tersebut secara otomatis akan menjadi UU yang dapat mengikat keduanya secara sah, sehingga bagi salah satu pihak yang ingkar/ melanggar atau telah membuat *wanprestasi*, dipandang juga telah melakukan pelanggaran terhadap UU,

bahkan berlaku sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum dalam hukum kontrak tersebut. Kontrak yang telah dibuat hanya dapat ditarik atau dibatalkan, atas kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang dinyatakan oleh UU. Pembatalan kontrak tersebut juga dapat dilakukan karena adanya unsur paksaan, kekhilafan, dan penipuan dalam pembuatan kontrak sehingga pencapaian kesepakatan dalam berkontrak sudah tidak sesuai lagi dengan yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara.

Setiap orang/ individu diberi jaminan dalam membuat kontrak sesuai yang dikehendakinya, dan kontrak yang dibuat ini akan menjadi UU yang digunakan dalam hubungan dengan individu lain yang menjadi mitra bisnisnya berdasarkan ketentuan hukum. Pembuatan kontrak, harus dilaksanakan dengan itikad baik, berasaskan pada kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak mengandung makna bahwa subyek hukum dalam berkontrak yaitu para pihak, bebas menentukan mitra kontraknya dan bentuk kontrak, isi atau syarat kontrak dan mekanisme jika terjadi

perselisihan. Udin (2003) menyebutkan asas kebebasan berkontrak bagi setiap individu, memiliki pengertian sebagai kebebasan melakukan perjanjian dan kebebasan membuat isi perjanjian dalam berkontrak.

Namun demikian meskipun ada asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), kebebasan yang dimaksud bukanlah tanpa batasan sama sekali. Namun ada UU, doktrin ataupun putusan pengadilan yang dapat membatasi agar tidak menyimpang. Secara *das sollen*, suatu PPJB dan AJB yang telah dibuat secara notariil dihadapan notaris sesuai peraturan hukum yang berlaku adalah sah dan dapat berlaku sebagai suatu ikatan bagi para pihak yang membuatnya untuk mentaati dan melaksanakannya. Namun demikian secara *das sein* dalam praktiknya, masih ada ditemukan suatu PPJB dan AJB yang dibuat oleh para pihak yang sah dan dibuat secara notariil, dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan karena telah terbukti, bahwa pada saat pembuatan perjanjian dan akta tersebut telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*). Kondisi atau peristiwa di atas sebagaimana diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri (Tingkat Pertama) No. 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel, Putusan Pengadilan Tinggi (Tingkat Banding) Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI, dan Putusan Mahkamah Agung (Tingkat Kasasi) Nomor 1395 K/Pdt/2017.

Kajian yang disampaikan dalam penelitian ini oleh penulis, adalah untuk mengkaji, menganalisa dan membahas terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) karena adanya perbedaan kondisi/ keunggulan ekonomi dari salah satu pihak, sehingga menjadi dasar Pembatalan PPJB dan AJB. Dalam uraian pendahuluan sebagaimana tersebut dalam latar belakang di atas, penulis bermaksud menyajikan suatu data dan membahas mengenai bagaimana terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) ekonomi, sebagai dasar pembatalan PPJB dan AJB?. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui ruang lingkup penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) ekonomi sebagai dasar pembatalan PPJB dan AJB.

LANDASAN TEORI

Ketentuan peraturan hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, masih ada perbedaan

dalam hal pengaturan mengenai *misbruik van onstandigheden* atau penyalahgunaan keadaan. Kesepakatan yang telah dibuat bersama dapat dikatakan cacat karena didalamnya masih memakai rubrikasi khilaf, tipuan, dan paksaan, hal ini didasarkan pada Pasal 1321 KUH Perdata. Dalam KUHPerdata Belanda Baru atau *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW), ada klausul tentang penetapan *misbruik van onstandigheden*, menjadi salah satu alasan yang dapat dijadikan untuk membatalkan kontrak.

Nieuwenhuis dalam Henry (2010) menyampaikan pendapatnya bahwa ada 4 (empat) syarat untuk dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan:

- Bijzondere omstandigheden* atau keadaan istimewa, diantaranya kondisi darurat, ketergantungan, tidak cakap krn gila, ceroboh, dan tidak adanya pengalaman,
- Misbruik* atau penyalahgunaan. Salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian, walaupun dia mengetahui bahwa seharusnya tidak melakukannya.
- Kenbaarheid* atau suatu hal yang nyata. Salah satu pihak telah mengetahui atau sudah sepatutnya telah mengetahui, bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk membatalkan perjanjian,
- Kausal relation* atau timbulnya hubungan kausal. Perjanjian hanya dapat ditutup apabila ada penyalahgunakan keadaan.

Menurut Dunne dan Burght (1987) *misbruik van onstandigheden* dalam pembuatan kontrak menyangkut keadaan-keadaan yang berperan. Kesalahan sebenarnya terletak pada cacat kehendak yang ada dalam pengikatan tersebut, bukan pada *causa* yang tidak diperbolehkan.

METODE

Metode penelitian yuridis normatif adalah metode yang digunakan, dengan pendekatan dari peraturan dan UU (*statute approach*) dan hasil putusan pengadilan sebagai pendekatan studi kasus (*case approach*). Putusan pengadilan dijadikan sebagai bahan hukum primer dan sumber data-data sekunder dari buku-buku, majalah dan jurnal ilmiah. Penyajian data dituliskan secara deskriptif, dalam kalimat sederhana yang mudah dimengerti, dalam bentuk analisis data kualitatif, sebagai penggambaran keadaan dan kejadian, sampai memperoleh kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyalahgunaan Keadaan

Dalam sebuah pengikatan atau kontrak, seseorang akan dapat menjadi lebih dominan dan atau bahkan bisa memberikan pengaruh atas kehendaknya ke pihak lainnya, apabila orang tersebut memiliki keunggulan posisi tawar. Kondisi semacam ini menjadikan keterpaksaan bagi pihak lainnya dalam mengadakan kontrak. Kedudukan terpaksa dari pihak yang membutuhkan, walaupun sedikit, telah menjadikan keadaan ini menjadi tidak berimbang, sehingga dalam keadaan itu salah satu pihak menjadi tidak memiliki alternatif yang lebih baik untuk menolak atau untuk tidak membuat kontrak. Kesepakatan yang lahir akibat kondisi atau keadaan yang tidak berimbang, dapat menjadikan perjanjian tersebut menjadi menguntungkan dke salah satu pihak. Kondisi ini menjadikan kontrak yang telah dibuat, dilandasi dengan keterpaksaan salah satu pihak, yaitu mereka yang lebih lemah kondisinya, untuk memenuhi keperluan dari yang memiliki posisi yang unggul.

Apabila dilihat, secara sepiintas peristiwa tersebut dilindungi dengan asas kebebasan berkontrak, sehingga mempunyai kekuatan mengikat. Sedangkan kesepakatan yang dibuat tidak didasarkan atas kehendak bebas, atau karena adanya keterpaksaan dari salah satu pihak, maka kontrak itu dapat dibatalkan atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan. *Inequality of bargaining power* menjadi penyebab timbulnya penyalahgunaan keadaan. Pihak yang lemah tidak dapat menghindar sedangkan pihak yang lebih kuat telah memanfaatkan keadaan dan menyalahgunakan keadaan yang ada dengan memaksakan isi kontrak. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan kontrak, dapat diakui juga dan sekaligus dapat berfungsi sebagai faktor pembatas terhadap praktik kebebasan dalam pembuatan kontrak.

Bentuk-bentuk Penyalahgunaan Keadaan

Berdasarkan hasil Rapat Kerja Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia pada tanggal 25 – 26 Maret 1986, telah merumuskan dan menyatakan bahwa keadaan yang merupakan indikasi terjadinya *penyalahgunaan kekuasaan ekonomis* dan penyalahgunaan keadaan/kesempatan, di mana akan mengakibatkan

keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak tidak bebas dalam menyatakan kehendaknya, bilamana:

1. kondisi terdesak dari salah satu pihak.
2. salah satu pihak sama sekali atau sangat tidak berpengalaman.
3. *unfair contract term* atau adanya syarat perjanjian yang tidak masuk akal.
4. prestasi dan nilai dari hasil perjanjian tidak seimbang.
5. barang yang dijaminakan merupakan satu-satunya tempat untuk berteduh.

Adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi dalam sebuah perjanjian biasanya akan terlihat dan tertuang dalam isi serta klausul-klausul perjanjian para pihak.

Akibat Perbuatan Melanggar Hukum atas Penyalahgunaan Keadaan

Dalam hukum perjanjian Indonesia, berdasarkan pada Pasal 1321 KUHPerdota, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*). Dalam suatu putusan badan peradilan, kondisi demikian dikenal sebagai kondisi penyalahgunaan keadaan (*undue influence*). Pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim, telah melatarbelakangi ketentuan penyalahgunaan keadaan yang dicatatkan dalam NBW. Ajaran tentang penyalahgunaan keadaan yang terbentuk disebabkan karena waktu itu belum ada ketentuan ketentuan yang mengatur tentang itu dalam *Burgerlijk Wetboek* (Belanda). Maka dari pada itu, apabila seorang hakim, menemukan atau mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka dalam mengambil keputusan, hakim akan membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian. Suatu perjanjian yang telah dibuat dapat menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum apabila diketahui ternyata ada penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut jelas dapat dibatalkan karena diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang menyebabkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.

Penyalahgunaan keadaan sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang dibatalkan, dalam perkembangan hukum perjanjian, menjadi dapat dibatalkan baik seluruhnya

maupun sebagian. Suatu perjanjian ada kemungkinan pada waktu pembuatannya telah ada maksud yang berbeda, tetapi tidak dapat disamakan sebagai cacat kehendak, seperti dalam hal adanya unsur paksaan, kesesatan, ataupun penipuan.

Sebagaimana dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri (Tingkat Pertama) No. 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., yang kemudian di tingkat Banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi No. 143/PDT/2016/PT.DKI., dan Pengadilan Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung dengan Putusan Mahkamah Agung (Tingkat Kasasi) No. 1395 K/Pdt/2017. Dimana duduk perkara kasus ini bermula dari AS selaku Penggugat I, MFK selaku Penggugat II dengan LJT selaku tergugat I, MS selaku Tergugat II dan SJ selaku Tergugat III.

Para Penggugat dan Tergugat I, telah membuat suatu hubungan hukum, berupa hutang piutang di tahun 2006, yang didasarkan pada Akta Pengakuan Hutang No. 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan Notaris MS, SH (sebagai Tergugat II). Para Penggugat adalah pihak yang berhutang kepada pihak Tergugat I selaku pihak yang menghutangkan uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), pada tanggal 3 Oktober 2006 dan telah pula membuat Surat Penyerahan Barang Jaminan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 03 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris MS, SH No. 68/ L/2006 tanggal 03 Oktober 2006, dengan batas waktu pinjaman 2 (dua) bulan yang mana jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Para Penggugat tersebut diserahkan sebagai objek jaminan dan manakala Penggugat tidak mampu melunasi hutangnya sampai dengan batas waktu perjanjian hutang, maka jaminan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I.

Berdasarkan Surat Penyerahan Barang Jaminan tersebut di atas apabila Para Penggugat membayar kembali hutangnya sampai dengan tanggal 03 Desember 2006, maka barang jaminan 4 (empat) buah perhiasan milik Para Penggugat akan dikembalikan kepada Para Penggugat, dan berlaku sebaliknya barang jaminan akan menjadi milik Tergugat I manakala Para Penggugat tidak dapat mengembalikan atau melunasi pinjaman/hutang, sesuai dengan jangka waktu yang telah

diperjanjikan, dan oleh karena Para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka Penggugat pun telah mengikhlaskan objek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tersebut, digunakan untuk menutup hutang Para Penggugat. Tergugat I dari awal telah merencanakan aksi akal jahatnya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk dimana bukan hanya objek barang jaminan hutang berupa 4 (empat) buah perhiasan saja yang diinginkan oleh Tergugat I, rupanya Tergugat I juga mengincar satu-satunya harta bersama Para Penggugat berupa tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Para Penggugat yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 621/Petukangan Utara.

Tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai sengketa tersebut diketahui sebagai lokasi PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kav. No.29, dengan luas tanah 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi). Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang di Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 1 Oktober 1992, dan kondisi denah tanah sesuai gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, serta terdaftar atas nama MFK/Penggugat II (untuk selanjutnya disebut Objek Gugatan).

Dalam perkara ini masih ada kejanggalan lagi terhadap objek Gugatan yang menjadi harta bersama Para Penggugat tersebut, telah dialihkan kepemilikannya secara tidak sah dengan cara membuat akrobat hukum. Kondisi ini dibuat seolah-olah telah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan akrobat hukum, dengan membuat dokumen proforma berupa akta PPJB yang dibuat secara notariil, dimana dalam kondisi yang tertekan Para Penggugat diminta untuk menandatangani dokumen proforma tersebut. Kondisi ini menimbulkan suatu keanehan dari seluruh akta, baik akta pengakuan hutang dan akta pengikatan jual beli yang didalamnya terdapat klausul kuasa jual disusun oleh Tergugat II atas keinginan Tergugat I dibuat pada saat yang bersamaan yaitu dihari, tanggal dan tahun yang

sama, yaitu pada hari Selasa, tanggal 3 Oktober 2006 akan tetapi jamnya saja yang berbeda.

Dalam kurun waktu pada pertengahan masa jangka waktu hutang piutang tersebut kondisi keuangan Para Penggugat memang sedang mengalami kesulitan namun demikian Para Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan beritikad baik memohon kebijaksanaan Tergugat I, namun semua upaya baik tersebut tidak ditanggapi dengan bijak. Tergugat I justru semakin menekan Penggugat, dan justru meminta Penggugat menandatangani surat PPJB yang didalamnya terdapat klausul kuasa jual, di tanggal 11 Juli 2008. Kemudian berdasarkan PPJB tersebut, dipakai oleh Tergugat I, untuk membuat AJB No. 109/2008, yang dibuat dihadapan SJ, SH., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III), pada tanggal 20 Agustus 2008. Dalam pembuatan AJB tersebut, Tergugat I bertindak sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar kuasa mutlak dari Penggugat I, sekaligus juga bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua). Tergugat I dengan akrobat hukumnya melalui cara-cara yang tidak baik, telah melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) agar tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.621/Petukangan Utara. Sertifikat HGB tersebut kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3770 Petukangan Utara, atas nama LJT (Tergugat I).

Terlihat ada beberapa kejanggalan atas penyelundupan hukum dan/atau akrobat hukum dari Perjanjian Hutang yang dirubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli dengan dasar Kuasa Jual dari Penggugat I sebagaimana diuraikan di atas dirasa Para Penggugat sangat tidak adil dan menjadi sangat tidak rasional karena sebagian dari hutang tersebut telah dibayar sebagian dan apabila ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan yang berada ditangan Tergugat I, maka hutang Penggugat I tersebut berarti telah dibayar lebih dari setengahnya, dan anehnya Objek Gugatan milik Para Penggugat tersebut pun dihargai jauh dari harga pasaran yaitu senilai Rp.950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dimana setelah diperiksa dan ditanyakan di kantor kelurahan setempat harga per meter persegi tanah beserta bangunan

tersebut, bernilai Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah)/m² sehingga nilai yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual. beli tersebut menjadi tidak wajar dan disinyalir dibuat rendah, agar pokok hutang Para Penggugat menjadi tetap tidak ada lebihnya lagi.

Para Penggugat sebagai pihak yang memiliki kewajiban selaku orang yang punya hutang kepada Tergugat I dengan melakukan pembayaran hutang sesuai kekurangan nilai hutang yang ada, dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dilatarbelakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan kondisi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk maka Para Penggugat memohon agar AJB No.109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya SHM No. 3770/Petukangan Utara, atas nama LJT tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Setatan.

Bahwa berdasarkan kronologis tersebut diatas sudah jelas apabila Para Penggugat melakukan tindakan penyalahgunaan ekonomni kepada Para Penggugat yang berada datam posisi lemah dan terpojok sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya untuk mendapatkan kepastian hukum yang berkeadilan apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan karena gugatan *a quo* beralasan hukum dan berdasar secara hukum.

Dalam Putusan Banding di Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*);
3. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris MS, S.H. Nomor 68/L/2006 tertanggal 3 Oktober 2006;
5. Menyatakan batal demi hukum terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor 45 Tahun 2008.

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara Notariil di hadapan Notaris MS, S.H. PPJB ini merupakan tindakan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);
6. Menyatakan batal dan tidak memiliki berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding semula Para Tergugat dengan MS, S.H. tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);
 7. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Pembanding semula Penggugat dengan di hadapan MS, S.H. karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
 8. Menyatakan batal demi hukum terhadap AJB Nomor 109/2008 yang ditandatangani Pembanding I dan Terbanding I di hadapan SJ, S.H. tertanggal 20 Agustus 2008;
 9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum SHM Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama LJT;
 10. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
 11. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selain dan selebihnya. Keputusan diatas dengan mempertimbangkan diantaranya adalah :
 1. Pernyataan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3666.K/PDT/1992 tanggal 26 Oktober 1994;
 2. Pernyataan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 275.K/PDT/2004 tanggal 29 Agustus 2005.

Yurisprudensi MA memberikan suatu pernyataan bahwa setiap keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi telah digunakan atau dimanfaatkan Penggugat, agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan penggugat dapat dinyatakan batal. Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual

dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi.

Putusan ini dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Kasasi No. 1395. Surat Kuasa Mutlak yang digunakan oleh Tergugat I untuk melaksanakan jual beli sebagaimana AJB Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 adalah bentuk Surat Kuasa yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Surat Kuasa Mutlak. AJB Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 oleh Tergugat I dipergunakan untuk mengurus balik nama (peralihan hak) dari HGB Nomor 621/Petukangan Utara atas nama MFK tanggal 1 Oktober 1992 menjadi Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama LJT tanggal 7 Oktober 2008, sehingga oleh PN Jakarta dinyatakan batal demi hukum untuk APJB Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 dan AJB Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008.

Berdasarkan putusan banding Pengadilan Tinggi dan putusan kasasi Mahkamah Agung dapat disimpulkan bahwa Tergugat I (LJT) telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) ekonomi. Adapun dasar pertimbangan dan alasannya sebagai berikut :

1. Para Penggugat (AS dan MFK) tidak dapat membayar hutang kepada Tergugat I karena kehidupan ekonominya yang sangat terpuruk.
2. Keadaan Para Penggugat yang masih kesulitan dalam ekonomi telah digunakan atau dimanfaatkan oleh Tergugat untuk melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat atau menguntungkan Penggugat. Dimana Para Penggugat yang berhutang kepada Tergugat disamping diminta menandatangani Akta Pengakuan Hutang No.46 tanggal 11 Juli 2008 juga diminta untuk menandatangani APJB No.45 tanggal 11 Juli 2008 dan AJB No.109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008.
3. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 45 tanggal 11 Juli 2008 ternyata merupakan Surat Kuasa Mutlak yang dilarang di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Rangkaian perbuatan Tergugat di atas merupakan perbuatan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis. Hal ini sesuai dengan teori Van Dunne, dimana syarat untuk

terjadinya perbuatan ini adalah adanya keunggulan ekonomis dari salah satu pihak terhadap yang lainnya dan pihak yang dilemahkan menjadi terpaksa untuk melakukan suatu kesepakatan atau perjanjian. Kemudian akibat hukum dari perjanjian yang didalamnya terjadi penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis di atas, perjanjian dapat dibatalkan. Namun demikian perjanjian tersebut tidak begitu saja batal tetapi harus dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan. Jika tidak dimintakan pembatalannya perjanjian dianggap berlaku dan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian.

KESIMPULAN

Penyalahgunaan keadaan ekonomi dapat menjadi dasar pembatalan PPJB dan AJB tanah, bilamana terbukti adanya suatu keadaan dari salah satu pihak (pihak yang berhutang/penjual) dalam kesulitan ekonomi/terpuruk, kemudian digunakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain, untuk menandatangani akta pengakuan hutang, PPJB dan AJB tanah. Persyaratan dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan ekonomi apabila ada keunggulan ekonomis dari salah satu pihak terhadap yang lainnya dan pihak yang dilemahkan menjadi terpaksa untuk melakukan suatu kesepakatan atau perjanjian. Akibat dari perbuatan melanggar hukum dari perjanjian yang didalamnya terjadi penyalahgunaan keadaan ekonomi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun demikian perjanjian tersebut tidak begitu saja batal tetapi harus dimintakan pembatalannya ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan. Jika tidak dimintakan pembatalan, maka perjanjian dianggap berlaku dan mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Budiono, Herlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Busro, Ahmad, 1989, *Penyalah Gunaan Keadaan Merupakan Salah Satu Bentuk Cacat Kehendak*, Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Masalah-Masalah Hukum No. 6.

Dunne, van J.M. dan Gr. Van der Burght, 1992, *Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan Bagian III*, terjemahan

Sudikno Mertokusumo, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, *Proyek Hukum Perdata*, Medan, 31 Agustus - 12 September 1987, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta,

Henry P., Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbmik van Omstandigheden) Sebagai Alasan untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Putusan Pengadilan Negeri (Tingkat Pertama) Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

Putusan Pengadilan Tinggi (Tingkat Banding) Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI.

Putusan Mahkamah Agung (Tingkat Kasasi) Nomor 1395.K/Pdt/2017.

Saputra, Rendy, 2016, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

Satrio, J., 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian Buku II*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

Simanjuntak, Ricardo , 2003, "Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang Bertentangan Dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 22, No. 2

Sutantio, Retnowulan Ny., 1990, "Perjanjian Menurut Hukum Indonesia", *Varia Peradilan*, Tahun V No. 56, Mei

Tatang M. Amirin, 1995, *Menyusun Rencana Penelitian*, Cet.3, Jakarta, PT Raja Grafindo Persad.

Udin M, Silalahi, 2003, "Dasar Hukum Obligation To Contract", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 22, No. 2

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666.K/PDT/1992.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275.K/PDT/2004.