

November 2023

## Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Perkara Jual Beli dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)

Bagas Febrianto  
*Universitas Indonesia*, bagas.febrianto@ui.ac.id

Akhmad Budi Cahyono  
*Universitas Indonesia*, akhmadbudic@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri>



Part of the [Civil Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Family Law Commons](#), and the [Torts Commons](#)

---

### Recommended Citation

Febrianto, Bagas and Cahyono, Akhmad Budi (2023) "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Perkara Jual Beli dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)," *Lex Patrimonium*: Vol. 2: Iss. 2, Article 5.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol2/iss2/5>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Lex Patrimonium* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

**Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perkara Jual Beli dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)\***

**Bagas Febrianto dan Akhmad Budi Cahyono**

**Fakultas Hukum, Universitas Indonesia**

*E-mail: [bagas.febrianto@ui.ac.id](mailto:bagas.febrianto@ui.ac.id)*

**ABSTRACT**

Undue influence (*misbruik van omstandigheden*) is one of the reasons for the invalidity of an agreement due to a defective will known in Indonesian civil law based on doctrine and jurisprudence. This undue influence is a form of legal protection for weak parties because of the imbalanced position of the parties to the agreement both economically and psychologically. In the case of a sale and purchase agreement, often the parties disagree on the subject matter of the agreement, namely the goods and prices. Moreover, the sale and purchase agreement with privately made letters is certainly very prone to contain clauses that are not actually derived from the free will of the parties or there is a defective will. One of the causes is due to undue influence. This research using the normative juridical method will examine the basis for the legal considerations of the judges in court in implementing or rejecting the doctrine when adjudicating cases of sale and purchase with privately made letters. The conclusion of this research is that the panel of judges lacked legal considerations as a basis for implementing or rejecting the doctrine of undue influence so that their decisions could not be sustained.

**Keywords** : *undue influence; defective will; sale and purchase; privately made letter*

**ABSTRAK**

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan salah satu alasan tidak sahnya perjanjian karena timbulnya cacat kehendak yang dikenal dalam hukum perdata Indonesia berdasarkan doktrin dan yurisprudensi. Penyalahgunaan keadaan menjadi bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang lemah karena ketidakseimbangan kedudukan para pihak dalam perjanjian baik secara ekonomis maupun psikologis. Dalam hal suatu perjanjian jual beli, seringkali para pihak tidak sepakat terkait hal pokok perjanjian, yakni barang dan harga. Terlebih, pada perjanjian jual beli dengan surat di bawah tangan tentu sangat rawan mengandung klausul-klausul yang sebenarnya bukan berasal dari kehendak bebas para pihak atau terjadi suatu cacat kehendak salah satunya karena penyalahgunaan keadaan. Penelitian dengan metode yuridis normatif ini akan menelaah mengenai dasar pertimbangan hukum majelis hakim di pengadilan dalam mengimplementasikan maupun menolak doktrin tersebut ketika mengadili perkara jual beli dengan surat di bawah tangan. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu majelis hakim kekurangan pertimbangan hukum sebagai dasar pengimplementasian maupun penolakan terhadap doktrin penyalahgunaan keadaan sehingga putusan-putusannya tidak dapat dipertahankan.

**Kata Kunci** : *penyalahgunaan keadaan; cacat kehendak; jual beli; surat di bawah tangan*

---

\* Penelitian ini dilaksanakan dalam rangka penulisan tugas akhir sebagai syarat kelulusan memperoleh gelar Sarjana Hukum.

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Permasalahan

Di dalam perkembangan hukum perdata Indonesia, dikenal suatu doktrin yang menjadi salah satu alasan pembatalan perjanjian karena adanya cacat kehendak di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang disebut penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan ini berhubungan dengan perwujudan asas kebebasan berkontrak karena terkait dengan penyalahgunaan untuk mengganggu adanya kebebasan kehendak dalam menyatakan persetujuan atau kesepakatan (Panggabean, 2010: 58–58). Di Indonesia, pengimplementasian penyalahgunaan keadaan didasarkan pada doktrin dan yurisprudensi. Menurut doktrin, penyalahgunaan keadaan ini memiliki berbagai persyaratan dan juga faktor indikasi yang melatarbelakanginya. Adapun menurut yurisprudensi, pengimplementasian penyalahgunaan keadaan didasarkan pada itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Di dalam KUHPerdata dikenal salah satu macam perjanjian yakni perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Bab Kelima. Dalam jual beli dengan objek tanah, dikenal suatu perjanjian pendahuluan yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Bentuk dari perjanjian itu dapat dibuat dengan akta otentik maupun surat di bawah tangan. Berhubungan dengan uraian tersebut, terdapat kasus lahirnya Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) di bawah tangan yang diduga mengandung cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan sebagaimana dijumpai pada Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn. Di dalam kasus tersebut, Para Penggugat selaku penjual sekaligus pemilik tanah dan bangunan objek perkara tidak sepakat terkait dengan harga jual dari tanahnya dan mempermasalahkan pengalihan hak kepemilikan atas objek perkara tersebut ke pihak ketiga. Permasalahan hukum yang terjadi di antara kedua putusan bertingkat dengan perkara yang sama tersebut terletak pada adanya perbedaan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim dalam menafsirkan doktrin penyalahgunaan keadaan di mana keduanya memiliki kekurangan pertimbangan hukum baik dalam mengimplementasikan maupun menolak doktrin tersebut. Perbedaan pertimbangan tersebut pada pokoknya bermula pada perbedaan penafsiran Majelis Hakim akibat perbedaan pendapat mengenai klausul-klausul dalam SPJB di bawah tangan itu yang rawan akan manipulasi.

### 2. Kerangka Teori

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan salah satu alasan pembatalan perjanjian karena cacat kehendak yang berhubungan dengan perwujudan asas kebebasan berkontrak karena terkait dengan penyalahgunaan untuk mengganggu adanya kebebasan kehendak dalam menyatakan persetujuan atau kesepakatan (Panggabean, 2010: 58–58). Doktrin ini erat kaitannya dengan asas keseimbangan yang menekankan posisi tawar dari para pihak dalam perjanjian. Jika terdapat ketidakseimbangan posisi para pihak, maka

akan menyebabkan adanya gangguan terhadap substansi perjanjian di mana hal itu memerlukan intervensi otoritas tertentu untuk dapat menyeimbangkannya (Hernoko, 2013: 78–79). Penyalahgunaan keadaan pertama kali muncul dalam pertimbangan hakim di Belanda yang menyatakan bahwa perjanjian bisa kehilangan sebab yang halal jika terjadi penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan kerugian dari salah satu pihak oleh pihak lain. Selain itu, perjanjian dapat dikatakan mengandung sebab yang tidak halal (*ongoorloofde oorzaak*) jika terdapat penyalahgunaan kesempatan (Panggabean, 2010: 93). Seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan zaman, doktrin tersebut akhirnya dicantumkan di dalam peraturan perundang-undangan hukum perdata terbaru di Belanda yakni *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) pada Buku 3 Pasal 44 ayat (1) NBW sebagai syarat pembatalan perjanjian di luar ancaman (*bedreging*) dan penipuan (*bedrog*) (Panggabean, 2010: 69). Kemudian, dalam perkembangan penegakan hukum perdata yang ada di Indonesia, para hakim di Indonesia juga menggunakan penyalahgunaan keadaan sebagai sebuah pertimbangan dalam memutus perkara pembatalan perjanjian. Pengaturan mengenai penyalahgunaan keadaan di Indonesia belum diatur secara tertulis dalam peraturan perundang-undangan. Adapun pengimplementasian penyalahgunaan di Indonesia masih merujuk pada doktrin dan yurisprudensi.

Menurut doktrin kedudukan dari penyalahgunaan keadaan terbagi menjadi dua golongan. Golongan pertama menganggap bahwa kedudukan penyalahgunaan keadaan ini sebagai sesuatu yang melanggar sebab yang halal atau kebiasaan yang baik di mana hal ini menyebabkan tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian sehingga perjanjian yang dilakukan secara otomatis batal demi hukum (*null and void*). Pandangan pertama itu disanggah oleh pandangan kedua dari beberapa pakar hukum yakni Prof. Mr. J. M. van Dunne dan Prof. Mr. Gr. Van der Burght (1987: 9) yang menyatakan bahwa pengertian dari suatu sebab yang halal dahulu dihubungkan dengan isi perjanjian. Berkaitan dengan itu, penyalahgunaan keadaan sendiri tidak sekadar berhubungan dengan isi dari perjanjian, tetapi berkaitan pula pada apa yang sudah terjadi ketika lahirnya suatu perjanjian yaitu penyalahgunaan keadaan ini menyebabkan pernyataan kehendak dalam memberikan persetujuan dari salah satu pihak menjadi cacat atau tidak bebas (cacat kehendak). Menurut Setiawan yang mengutip ceramah dari Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja menjelaskan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu keberadaan kehendak bebas dalam menentukan persetujuan di antara para pihak. Selain itu, ia juga mengutip pendapat dari Prof. Cohen yang menjelaskan bahwa penyalahgunaan keadaan tidak tepat jika digolongkan sebagai suatu sebab yang tidak halal (*ongoorloofde oorzaak*) di mana syarat tersebut memiliki ciri yang berbeda sehingga tidak berkaitan dengan cacat kehendak (*wilsgebrek*). Perbedaan dari ciri sebab yang halal terlihat pada adanya kewajiban hakim untuk mempertimbangkan hal tersebut meskipun pihak yang bersangkutan tidak

mendalilkannya sebagai alasan pembatalan perjanjian, sedangkan pembatalan dari perjanjian yang mengandung cacat kehendak hanya akan dipertimbangkan oleh hakim jika hal tersebut didalilkan oleh pihak yang bersangkutan (Panggabea, 2010: 95). Oleh karena itu, kedudukan dari penyalahgunaan keadaan lebih tepat sebagai suatu cacat kehendak dalam memberikan persetujuan di mana berdampak pada tidak terpenuhinya syarat subjektif yakni kesepakatan sehingga perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh hakim atau dapat dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*) oleh pihak yang merasa dirugikan. Namun, sebelum dinyatakan batal, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana asas dalam hukum perdata yakni *pacta sunt servanda* yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata.

Dalam hal untuk menentukan keberadaan penyalahgunaan keadaan di dalam suatu perjanjian, maka menurut doktrin terdapat berbagai persyaratan yang dapat digunakan untuk menelaahnya. Menurut Nieuwenhuis (Panggabea, 2010: 47–48), terdapat 4 (empat) syarat yang menjadi tanda keberadaan penyalahgunaan keadaan, yaitu: (i) Adanya keadaan-keadaan yang istimewa (*bijzondere omstandigheden*), yaitu keadaan darurat, kecerobohan, ketergantungan, tidak berpengalaman, dan jiwa yang kurang waras; (ii) adanya sesuatu hal yang nyata (*ken baarheid*), yaitu isyarat bagi salah satu pihak yang mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya keadaan istimewa dari pihak lain yang membuat pihak tersebut menutup suatu perjanjian; (iii) Adanya penyalahgunaan (*misbruik*), yaitu kondisi di mana salah satu pihak telah melaksanakan suatu perjanjian maupun mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa yang bersangkutan seharusnya tidak membuat dan melaksanakan perjanjian itu; dan (iv) Hubungan sebab-akibat atau kausal (*causal verbaal*), yaitu hubungan di mana tanpa keberadaan penyalahgunaan keadaan tersebut tentu suatu perjanjian tidak akan dibuat atau ditutup.

Sejalan dengan konsep yang disampaikan oleh Nieuwenhuis, Satrio (1992: 231–232) juga menjelaskan beberapa faktor dari penyalahgunaan keadaan di mana salah satu pihak ketika menutup perjanjian berada dalam kondisi terjepit karena: (i) Keberadaan kondisi ekonomis yang mendesak, misalnya kesulitan keuangan yang darurat; (ii) Keberadaan hubungan subordinasi (atasan dan bawahan) di mana keunggulan ekonomis berada pada salah satu pihak, misalnya hubungan antara majikan dan buruh, hubungan antara orang tua atau wali dan anak yang belum dewasa; (iii) Keberadaan kondisi lain yang tidak menguntungkan, misalnya pasien yang sedang membutuhkan pertolongan dari dokter; (iv) Terkandungnya ketimpangan hubungan pada perjanjian tersebut terkait kewajiban yang timbal balik bagi pihak yang satu dengan pihak yang lain (ketidakseimbangan prestasi), misalnya majikan yang membebaskan diri dari kewajiban untuk menanggung risiko dan mengalihkannya kepada buruh; (v) Salah satu pihak mengalami kerugian yang sangat besar;

Selain itu, Setiawan juga memiliki pendapat terkait dengan faktor indikasi dari penyalahgunaan keadaan khususnya karena keunggulan ekonomis (Panggabean, 2010: 102), sebagai berikut: (i) Terdapat berbagai syarat yang diperjanjikan yang tidak patut, tidak masuk akal, atau bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijk contracts voorwaarden* atau *unfair contract terms*); (ii) Terdapat fakta yang tampak bahwa debitur berada dalam kondisi tertekan (*dwang positie*); (iii) Adanya kondisi di mana debitur tidak memiliki pilihan lain, kecuali membuat perjanjian dengan berbagai syarat yang memberatkan dirinya; dan (iv) Perbandingan yang sangat tidak seimbang antara nilai yang timbul sebagai hasil dari suatu kontrak dengan kewajiban timbal balik bagi para pihak.

Kemudian, Van Dunne membagi penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yakni penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (Panggabean, 2010: 51–52), dengan persyaratan sebagai berikut: Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis: (i) Salah satu pihak harus memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain; (ii) Pihak yang lain mengadakan perjanjian secara terpaksa dan Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis: (i) Pihak yang satu melakukan penyalahgunaan terhadap ketergantungan relatif, misalnya hubungan kepercayaan yang istimewa antara orang tua dengan anak, suami dengan istri, pendeta dengan jemaat, dokter dengan pasien; (ii) Pihak yang satu melakukan penyalahgunaan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak yang lain, misalnya keberadaan gangguan kejiwaan, kecerobohan, tidak berpengalaman, keadaan fisik yang tidak baik, kurangnya pengetahuan, dan sebagainya.

Menurut yurisprudensi, pengimplementasian penyalahgunaan keadaan ini didasarkan pada keberadaan itikad baik (*good faith*). Dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 3431/K/Pdt/1985, pengimplementasian doktrin penyalahgunaan keadaan secara implisit dapat dilihat pada pertimbangan hakim menurunkan besaran bunga dari 10% menjadi 1% atas dasar kepatutan dan keadilan. Adapun mengenai kepatutan dan keadilan, hal tersebut merupakan ejawantah dari asas itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Selain itu, pertimbangan MARI tersebut juga mengakomodir indikator penyalahgunaan keadaan dari aspek moralitas yakni aspek yang mencerminkan keberadaan itikad baik (*good faith* dan *fair dealing*), kewajaran (*reasonableness*), dan keadilan (*fairness*) (BPHN Kemenkumham RI, 2013: 16–17). Kemudian, pada Putusan MARI No. 2131/K/Pdt/2011 penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* merupakan salah satu alasan untuk pembatalan perjanjian yang ketentuannya tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerduta. Namun, Majelis Hakim berpandangan bahwa doktrin tersebut dapat ditafsirkan menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta terkait keharusan adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Jika terdapat kedudukan ekonomi salah satu pihak lebih lemah dibandingkan pihak yang lain dan ternyata pihak yang lemah itu dalam kondisi terdesak/darurat sehingga harus

melangsungkan perjanjian, maka perjanjian itu telah dibuat dari keadaan tertekan dan posisi yang tidak seimbang di mana hal itu sangat bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Berdasarkan berbagai uraian pertimbangan hukum tersebut, pada pokoknya MARI telah mengimplementasikan doktrin penyalahgunaan keadaan yang dapat didasarkan pada penafsiran Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara terkait itikad baik dalam perjanjian sebagaimana telah diuraikan pada yurisprudensi pertama pada bagian ini.

Dalam hukum perjanjian, dikenal salah satu bentuk perjanjian umum yakni jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli yaitu suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya membayar kebendaan tersebut sesuai dengan harga yang telah diperjanjikan. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan perjanjian yang mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu kebendaan dan pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan atas perolehan hak milik itu (Subekti, 2014: 1). Suatu perjanjian jual beli erat kaitannya dengan asas konsensualisme di mana perjanjiannya telah terjadi sejak tercapai kata sepakat dari para pihak terhadap benda dan barang (Subekti, 2005: 15). Asas itu mengatur bahwa perjanjian jual beli sudah terjadi seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat terhadap benda dan harga, meskipun bendanya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Subekti, 2014: 1). Hal itu sebagaimana diatur pada Pasal 1458 KUHPerdara. Di dalam praktik jual beli dengan objek berupa tanah, sering dijumpai bentuk perjanjian khusus yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian itu merupakan perjanjian bantuan yang memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan dengan bentuk yang bebas. Secara umum, perjanjian tersebut berisi berbagai janji yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh salah satu atau para pihak sebelum perjanjian pokoknya dilakukan (Budiono, 2007: 270). Adapun bentuk dari perjanjian pengikatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan pejabat umum maupun akta atau surat di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja (Cipta, Ngadino, dan Prabandari, 2020: 891). Uraian tersebut mewujudkan suatu asas kebebasan berkontrak yang memperbolehkan para pihak untuk membuat perjanjian apapun, tetapi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum di mana (Cahyono dan Syarif, 2008: 134). Hal itu merupakan kebebasan yang bertanggung jawab. Hal-hal yang menjadi unsur pokok dalam suatu perjanjian jual beli yakni adanya kesepakatan para pihak terkait dengan benda yang merupakan objek dari jual beli dan harga (Muhammad, 1986: 243). Adapun dalam perjanjian jual beli tanah, maka antara penjual (pemilik tanah) dengan pembeli harus ada kesepakatan terkait dengan barang berupa tanah dan harga dari nilai jual tanah tersebut. Mengenai penentuan harga jual tanah sebagaimana diuraikan pada Putusan Nomor 48/PDT/2021/PT SMR dapat dilihat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) dari tanah tersebut, harga tanah di sekitar tanah

tersebut, harga pasar yang dibuktikan dengan surat dan saksi-saksi, atau menggunakan Penilai/*Appraisal* yang independen dari Usaha Jasa Penilai (*Appraisal Service Business*).

### 3. Permasalahan

Penelitian ini perlu dilakukan mengingat terdapat permasalahan hukum karena perbedaan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim dalam menafsirkan doktrin penyalahgunaan keadaan di mana keduanya memiliki kekurangan pertimbangan hukum baik dalam mengimplementasikan maupun menolak doktrin tersebut. Keunikan pada penelitian ini terletak pada kasus yang diangkat yakni spesifik terhadap kasus jual beli atas tanah dan bangunan dengan surat pengikatan di bawah tangan yang rawan akan manipulasi karena menimbulkan perbedaan penafsiran akibat perbedaan klausul-klausulnya sehingga muncul argumentasi penyalahgunaan keadaan. Tujuan dari penelitian ini yakni untuk mengetahui dasar pertimbangan Majelis Hakim baik di tingkat pertama maupun tingkat banding dalam mengimplementasikan maupun menolak doktrin penyalahgunaan keadaan. Adapun rumusan permasalahan pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim pengadilan tingkat pertama pada Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dalam mengimplementasikan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terkait jual beli dengan surat di bawah tangan?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim pengadilan tingkat banding pada Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn dalam menolak implementasi doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) putusan tingkat pertama terkait jual beli dengan surat di bawah tangan?

### B. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dapat ditinjau dari berbagai sudut pandang, salah satunya sudut pandang tujuan penelitian. Dalam sudut pandang tersebut terdiri atas penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris (Soekanto, 2019: 51). Penelitian ini disusun dalam bentuk penelitian hukum normatif yang memiliki tujuan untuk mengkaji asas-asas hukum dan juga sumber hukum tertulis. Metode merupakan tipe pemikiran yang digunakan ketika melakukan penelitian, teknik umum bagi suatu ilmu pengetahuan, atau cara-cara tertentu dalam melaksanakan prosedur (Soekanto, 2019: 5). Dalam penelitian hukum normatif ini, bahan pustaka merupakan data dasar yang digolongkan sebagai data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier (Soekanto dan Mamudji, 2012: 24), dengan uraian sebagai berikut: (i) Bahan Hukum Primer berupa: (a) peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta peraturan-peraturan terkait lainnya; dan (b) putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan topik pembahasan serta putusan dan yurisprudensi lainnya yang relevan; (ii) Bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku hukum, artikel ilmiah, rancangan undang-undang dan naskah akademik, serta hasil penelitian-penelitian hukum yang relevan dengan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*); (iii) Bahan hukum tersier, seperti kamus, ensiklopedia, dan sejenisnya.

Selanjutnya, dalam penelitian ini menggunakan penelitian preskriptif dengan melakukan pengolahan data-data kepustakaan sebelumnya menjadi suatu data kualitatif, kemudian dianalisis dan diusulkan cara penyelesaiannya (Soekanto dan Mamudji, 1970: 50).

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan penelaahan berbagai fakta dan bukti di dalam perkara jual beli dengan surat di bawah tangan ini, penulis menguraikan menurut tingkat peradilannya, sebagai berikut:

#### **1. Analisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn**

Dalam hal untuk menguraikan keberadaan penyalahgunaan keadaan, penulis mengerucutkan pokok permasalahan di dalam kasus ini, sebagai berikut: (i) mengenai keabsahan peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dari Tergugat I ke Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 194/2017 tanggal 10 Mei 2017 yang dibuat oleh Tergugat III berdasarkan kuasa yang diberikan pada Tergugat I pada Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) No. 4226/L/VII/2012 tanggal 24 Juli 2012 di bawah tangan dan tanpa materai di mana peralihan itu dilakukan tanpa sepengetahuan Para Penggugat sekaligus tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak sehingga didalilkan terjadi perbuatan melawan hukum, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan; dan (ii) Para Penggugat menganggap terjadinya transaksinya dengan Tergugat I sebenarnya terjadi karena keterpaksaan dan Para Penggugat tidak sepakat terkait dengan harga jual dari transaksi jual beli objek perkara tersebut yang tidak sesuai dengan patokan harga Para Penggugat yakni Rp5.135.000.000,- (lima miliar seratus tiga puluh lima juta rupiah) yakni hanya sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berdasarkan AJB No. 1138/2012 tanggal 13 Desember 2012 maupun kesepakatan yang telah dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan II untuk menjual objek perkara dengan harga yang tinggi sesuai pasar.

Dengan demikian, hal yang harus menjadi perhatian khusus pada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yakni mengenai keberadaan cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan yang berkorelasi pada keabsahan peralihan kepemilikan objek perkara beserta bukti-bukti surat/dokumen dan hal pokok dalam perjanjian terkait harga jual objek perkara yang layak dan patut.

Dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Pertama pada dasarnya telah keliru dalam menafsirkan bukti dan fakta yang ada di persidangan. Majelis Hakim menyatakan bahwa pangkal permasalahan perkara ini bermula dari SPJB No. No. 4226/L/VII/2012 yang menjadi bukti transaksi dari Tergugat I yang memberikan uang sebesar R1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah) sebagai uang penebusan objek perkara dengan SHGB No. 300 tanggal 6 April Tahun 1995 a.n. Penggugat I yang dijadikan jaminan utang oleh Penggugat I kepada Bank Mestika Dharma ditambah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai

tambahan modal usaha Penggugat I. SPJB itu yang dianggap mengandung cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan dengan dasar bahwa SPJB itu merupakan perjanjian semu yang menggantikan utang piutang antara Penggugat I dan Tergugat I. Hal ini dikarenakan Penggugat I dalam kondisi terpaksa, tertekan, terdesak, dan sangat bergantung pada Tergugat I untuk dapat melunasi utangnya yang jatuh tempo di Bank Mestika Dharma sehingga kehendaknya tidak bebas dalam membuat SPJB tersebut. Adapun uraian dari Majelis Hakim tersebut dapat dikatakan tidak berdasar dan keliru karena Majelis Hakim terperdaya argumentasi yang dibangun oleh Para Penggugat mengenai kondisi terpaksa itu serta klausul-klausul yang sebenarnya tidak sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama Tergugat I sebelumnya. Majelis Hakim dalam menyatakan terdapat cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan dalam perkara ini hanya menyimpulkan uraian doktrin dan yurisprudensi terkait penyalahgunaan keadaan berdasarkan kecenderungan subjektif pada Para Penggugat saja. Implikasinya, Majelis Hakim menganggap nilai transaksi jual beli atas objek perkara hanya berdasarkan AJB No. 1138/2012 yakni sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) di mana nilai itu sangat tidak wajar.

Untuk dapat mengetahui keberadaan penyalahgunaan keadaan dengan seterang-terangnya, penulis menganalisis pemenuhan syarat dan faktor indikasi penyalahgunaan keadaan yang disampaikan oleh para ahli hukum. Pertama, menurut Van Dunne (Panggabean, 2010: 51–51), syarat penyalahgunaan keadaan yaitu penyalahgunaan keadaan keunggulan ekonomis dan keunggulan psikologis. Dalam hal terdapat keunggulan ekonomis, syarat salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terpenuhi karena Tergugat I secara ekonomi lebih unggul dari Penggugat I yang terlilit utang jatuh tempo, sedangkan syarat pihak lain mengadakan perjanjian secara terpaksa tidak terpenuhi karena keterpaksaan yang didalilkan oleh Penggugat I seharusnya tidak dilihat dari kondisi psikologis umum manusia dalam posisi yang sama, tetapi harus didasarkan pada klausul-klausul yang tidak adil atau tidak wajar di dalam perjanjiannya sebagai wujud keterpaksaan itu. Kemudian, dalam hal terdapat keunggulan psikologis, syarat ketergantungan relatif tidak terpenuhi karena hubungan para pihak dalam perkara ini yakni sebagai penjual dan pembeli. Lalu, syarat penyalahgunaan keadaan istimewa juga tidak terpenuhi karena dalil Penggugat yang awam hukum tidak berdasar dan sangat tidak sesuai dengan eksistensinya selama ini sebagai seorang pebisnis dan telah melakukan perbuatan hukum berupa kredit perbankan secara berturut-turut.

Kedua, syarat penyalahgunaan yang disampaikan Nieuwenhuis terdiri dari 4 (empat) hal (Panggabean, 2010: 47–48), dengan analisis yakni syarat keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*) tidak terpenuhi karena Para Penggugat memang dalam kondisi darurat, tetapi tidak ada ketergantungan relatif dengan Tergugat I dan ketidakberpengalaman Penggugat I tidak berdasar karena ia merupakan pebisnis dan debitur kredit berturut-turut.

Syarat suatu hal yang nyata (*ken baarheid*) juga tidak terpenuhi karena tidak ada keadaan jiwa istimewa pada Para Penggugat. Adapun syarat penyalahgunaan (*misbruik*) tidak terpenuhi karena Para Penggugat pada pokoknya dapat dinilai mengetahui dan menyepakati pembuatan perjanjian jual beli atas objek perkara ini. Selain itu, mereka tidak membantah keberadaan berbagai surat yang timbul terkait perjanjian ini dan justru terus menyepakati setiap prosesnya hingga terjadinya peralihan kepemilikan pada Tergugat I. Syarat terakhir yakni sebab-akibat/kausal (*causal verbal*) juga tidak terpenuhi karena tidak ada hubungan kausal yang berkorelasi dengan penyalahgunaan keadaan berdasarkan tidak terpenuhinya ketiga syarat sebelumnya.

Ketiga, Setiawan merumuskan faktor indikasi penyalahgunaan keadaan (Panggabeen, 2010: 102) dengan uraian dan analisis yakni faktor *unfair contract term* tidak terpenuhi karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melakukan penelusuran terhadap fakta-fakta penyebab munculnya perjanjian beserta penelaahan klausul-klausul perjanjian yang tertulis secara eksplisit dalam perjanjian. Majelis Hakim Tingkat Pertama justru telah keliru menafsirkan fakta dan bukti dalam perkara ini karena terperdaya dengan kondisi Para Penggugat dan argumentasi Para Penggugat yang ternyata tidak valid khususnya terkait berbagai klausul yang sebenarnya tidak seperti kesepakatan awal bersama Tergugat I. Faktor terkait debitur dalam kondisi tertekan juga tidak terpenuhi karena adanya kondisi tertekan/keterpaksaan ini harus ditafsirkan lebih ekstensif dengan melakukan penelusuran fakta dan penelaahan klausul perjanjian yang tidak adil atau tidak patut sebagai wujud keterpaksaan, bukan hanya menafsirkan kondisi tertekan/keterpaksaan dari kondisi alamiah manusia pada posisi yang sama. Faktor debitur tidak punya pilihan lain selain membuat perjanjian yang memberatkannya juga tidak terpenuhi karena pada faktanya terdapat kesempatan bagi Para Penggugat untuk menggunakan opsi lain yakni menerima tawaran saksi Budianto dengan pertimbangan meminta pembayaran awal sebesar nilai utang yang perlu dilunasi ke Bank Mestika Dharma. Terlebih di dalam SPJB yang dibuat dengan Tergugat I sudah mencerminkan itikad baik Tergugat I untuk membeli objek perkara dari Para Penggugat. Terakhir, faktor nilai hak dan kewajiban timbal balik para pihak yang tidak seimbang juga tidak terpenuhi karena jika seluruh peristiwa pada perkara ini ditafsirkan sebagai rangkaian proses jual beli sebagai satu kesatuan, maka nilai hak dan kewajiban para pihaknya telah seimbang di mana Penggugat I selaku Penjual mendapatkan uang penjualan objek perkara yang dapat dikatakan patut dan layak dengan dasar dan rincian lengkap pada bagian analisis terhadap putusan tingkat banding tulisan ini, serta Tergugat I selaku Pembeli telah membayar uang untuk membeli objek perkara dan mendapatkan peralihan kepemilikan objek perkara beserta hak-hak yang didapatnya akibat hal tersebut termasuk menjual kepada pihak lain.

Keempat, Satrio (1992: 231–232) merumuskan faktor indikasi penyalahgunaan keadaan dengan uraian dan analisis yakni faktor terdapat kondisi ekonomis yang mendesak seperti keuangan yang darurat terpenuhi karena kondisi darurat Penggugat I terlilit utang dengan pembayaran yang jatuh tempo. Faktor terdapat hubungan subordinasi (atasan dan bawahan) tidak terpenuhi karena para pihak berkedudukan setara sebagai penjual dan pembeli atau tidak ada ketergantungan relatif. Faktor terdapat kondisi lain yang tidak menguntungkan tidak terpenuhi karena kondisi terpaksa dan ketergantungan relatif dari Penggugat I pada dasarnya tidak terpenuhi. Faktor terakhir terkait terjadinya ketidakseimbangan prestasi atau kewajiban timbal balik para pihak juga tidak terpenuhi karena hal ini sama halnya dengan nilai timbal balik para pihak yang tidak seimbang sebagaimana hal itu tidak terpenuhi pada analisis sebelumnya.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tercantum pula dasar atau rujukan yurisprudensi terkait penyalahgunaan keadaan yakni pada Putusan MARI No. 1904 K/SIP/1982 tanggal 3 Juli 1985 (Luhur Sindoro melawan Oei Kwie Lian), Putusan MARI No. 3956 K/Pdt/2000, Putusan MARI No. 1329 K/Pdt/2001, dan Putusan MARI No. 2356/Pdt/2009 tanggal 18 Februari 2009. Namun, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menguraikan bagaimana penyalahgunaan keadaan diterapkan dalam berbagai yurisprudensi tersebut. Selain itu, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa penyusunan perjanjian selalu bertolak pada *win-win attitude*, yakni sikap yang berlandaskan atas itikad baik yang menjadi pangkal tolak dari setiap perjanjian. Adapun mengenai berbagai yurisprudensi serta pertimbangan terkait asas itikad baik tersebut pada dasarnya selaras dengan uraian penulis dalam landasan teori terkait penyalahgunaan keadaan berdasarkan yurisprudensi di Indonesia di mana pada Putusan MARI No. 3431/K/Pdt/1985 dan Putusan MARI Nomor 2131/K/Pdt/2011 menggunakan dasar hukum yang ditafsirkan dari itikad baik sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang memiliki makna bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik berdasarkan kepatutan dan keadilan.

Mengenai harga jual objek perkara yang layak dan patut, jika Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menganggap berlainan serangkaian proses jual beli atas objek perkara, maka Majelis Hakim dapat lebih fokus menilai apakah sejumlah uang yang telah diberikan oleh Tergugat I dalam SPJB dan AJB yang dibuat dengan Penggugat I sudah layak dan patut atau tidak dengan menentukan harga jual objek perkara berdasarkan ukuran tertentu, salah satunya dengan NJOP objek perkara. Sebenarnya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menyebut secara eksplisit bahwa Tergugat III/Notaris seharusnya menggunakan dasar NJOP dalam menentukan harga jual objek perkara yang layak dan patut. Seharusnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menggali fakta mengenai harga dasar objek perkara berdasarkan NJOP tersebut sehingga permasalahan inti yang melatarbelakangi kasus ini dapat terjawab secara gamblang dan komprehensif. Dengan demikian, adanya kekeliruan

Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menafsirkan berbagai fakta dan bukti dalam persidangan disertai kekurangan pertimbangan hukum yang terperinci dan relevan terhadap perkara ini, hal ini mengakibatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) karena pertimbangannya terlalu singkat, tidak konkret, dan kabur.

## 2. Analisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn

Majelis Hakim Tingkat Banding pada dasarnya telah mempertimbangan berbagai fakta dan bukti dalam perkara ini dengan tepat karena menganggap serangkaian proses yang terjadi dalam perkara ini merupakan satu kesatuan dari perjanjian jual beli atas objek perkara. Majelis Hakim telah tepat menafsirkan bahwa Pembanding/Tergugat I secara keseluruhan telah memberikan sejumlah uang sebagai harga jual beli objek perkara kepada Terbanding/Penggugat I sebesar Rp1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah). Adapun jumlah tersebut terdiri dari beberapa tahap, yakni tahap pertama dalam SPJB No. 4226/L/VII/2012 sebesar Rp1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah) sebagai uang penebusan objek perkara dengan SHGB No. 300 tanggal 6 April Tahun 1995 a.n. Terbanding/Penggugat I yang dijadikan jaminan utang oleh Terbanding/Penggugat I kepada Bank Mestika Dharma ditambah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai tambahan modal usaha. Kemudian, tahap kedua sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayar saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 1138/2012 tanggal 13 Desember 2012. Berdasarkan bukti-bukti surat itulah pada pokoknya telah terjadi peralihan kepemilikan atas objek perkara dari Terbanding/Penggugat I kepada Pembanding/Tergugat I hingga kemudian Pembanding/Tergugat I menjual dan mengalihkan kepemilikan objek perkara itu kepada Pembanding/Tergugat IV dalam Akta Jual Beli No. 194/2017 tanggal 10 Mei 2017. Berdasarkan surat/dokumen itu, Pembanding/Tergugat IV melakukan balik nama SHM No. 1865 dari a.n. Pembanding/Tergugat I menjadi atas namanya. Merujuk kembali bahwa suatu perjanjian jual beli erat kaitannya dengan asas konsensualisme di mana perjanjiannya telah terjadi sejak tercapai kata sepakat dari para pihak terhadap benda dan barang (Subekti, 2005: 15). Melihat rangkaian peristiwa kronologis tersebut, pada pokoknya dapat dinilai bahwa para pihak dalam perkara ini telah sepakat untuk membentuk perjanjian jual beli di mana benda yang dimaksud adalah tanah dan bangunan objek perkara serta harganya sebesar nominal uang yang seluruhnya telah dikeluarkan maupun diberikan oleh Pembanding/Tergugat I kepada Terbanding/Penggugat I yakni Rp1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah). Mengenai kewajiban timbal balik di antara para pihak selaku penjual dan pembeli pada dasarnya telah terpenuhi secara seimbang sebagaimana analisis yang telah penulis uraikan sebelumnya. Adapun mengenai penafsiran Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait adanya perjanjian semu berupa utang-piutang dalam SPJB di atas karena terperdaya argumentasi yang dibangun oleh Para Terbanding/Penggugat mengenai

keadaan terpaksa/terdesak maupun klausul-klausul yang tidak valid yang tidak sesuai dengan kesepakatan semula bersama Tergugat I telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.

Mengenai dasar ketidakadaan cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan yang berkorelasi pada keabsahan peralihan kepemilikan objek perkara beserta bukti-bukti surat/dokumen yang terbit dalam kasus ini seharusnya Majelis Hakim Tingkat Banding menguraikan pemenuhan syarat dan faktor indikasi penyalahgunaan keadaan sebagaimana telah penulis coba uraikan dalam analisis terhadap putusan tingkat pertama. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mendasarkan ketiadaan cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan pada tidak adanya bantahan terhadap eksistensi bukti surat/dokumen tersebut di atas oleh para pihak sehingga muncul kesimpulan Majelis Hakim bahwa seluruh surat bukti/dokumen tersebut telah melalui prosedur yang benar dan secara hukum sah keberadaannya. Majelis Hakim juga berpandangan bahwa surat bukti P1 s.d. P21 beserta saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding/Penggugat bukan menjadi penyebab penyalahgunaan keadaan. Majelis Hakim Tingkat Banding juga berpandangan bahwa Pembanding/Tergugat I dan II merupakan pembeli yang beritikad baik dan Pembanding/Tergugat IV merupakan pembeli yang tidak mengetahui terkait permasalahan sebelumnya juga dinyatakan beritikad baik sehingga mereka harus dilindungi secara hukum. Dalil-dalil Para Terbanding/Penggugat pun tidak terbukti dan harus ditolak serta Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn tidak bisa dipertahankan dan cukup beralaskan hukum untuk dibatalkan. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut, pada pokoknya penulis sepakat mengenai keabsahan seluruh bukti surat/dokumen yang telah benar secara prosedur dan tidak terjadi perbuatan melawan hukum maupun cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan. Namun, penulis mengkritisi dasar yang digunakan untuk menyatakan ketiadaan cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan di mana Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menguraikan pemenuhan syarat dan faktor indikasi berdasarkan doktrin yang ada. Padahal, hal itu yang dapat memberikan kepastian hukum terkait keabsahan peralihan kepemilikan atas objek perkara beserta bukti-bukti surat/dokumen pada perkara ini dan kesesuaiannya dengan prosedur hukum yang berlaku atau tidak. Majelis Hakim Tingkat Banding cenderung berfokus dan berlandaskan atas ketiadaan bantahan dari para pihak terhadap terbitnya berbagai surat bukti/dokumen tersebut.

Kemudian, mengenai penentuan harga jual objek perkara yang layak dan patut, Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak memasukkan hal ini dalam pertimbangannya. Padahal, dasar untuk menentukan besaran harga jual objek sengketa yang layak dan patut telah disampaikan dalam dalil Pembanding/Tergugat I dan II pada bagian keberatan terhadap putusan hakim *judex facti*, yakni menggunakan NJOP pada tahun 2017. Dasar itu sesuai dengan uraian dalam Putusan Nomor 48/PDT/2021/PT Smr bahwa

penentuan harga jual tanah dan bangunan salah satunya dapat mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) dari tanah tersebut. Majelis Hakim Tingkat Banding seharusnya menggunakan dasar tersebut dan menetapkan kepatutan dan kelayakan harga jual objek perkara. Mengingat Majelis Hakim tidak membahas dan tidak mempertimbangkan hal ini, maka penulis akan menggunakan dasar NJOP tersebut untuk dapat membuktikan apakah uang yang telah diberikan oleh Pembanding/Tergugat I dan II kepada Para Terbanding/Penggugat dapat dinilai layak dan patut sebagai harga jual objek perkara. Berdasarkan dalil nomor 17 surat keberatan Pembanding/Tergugat I dan II, Pembanding/Tergugat I dan II menyampaikan bahwa harga NJOP objek perkara pada tahun 2017 yakni Rp898.699.000,- (delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) sebagaimana bukti T.I/II-13. Adapun nilai NJOP tahun 2017 dari objek perkara atas tanahnya sebesar Rp537.000,- (lima ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)/m<sup>2</sup> dan atas bangunannya sebesar Rp883.162,- (delapan ratus ribu delapan puluh tiga ribu seratus enam puluh dua rupiah)/m<sup>2</sup>. Apabila hal tersebut dijadikan rujukan mengenai apakah uang yang telah diberikan oleh Pembanding/Tergugat I pada Terbanding/Penggugat I atas transaksi jual beli objek perkara di tahun 2012 yakni dengan total sebesar Rp1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), maka harga tersebut pada dasarnya sudah sangat layak dan patut. Dengan demikian, dalil Para Terbanding/Penggugat terkait harga jual objek perkara yang menjadi keinginannya yakni Rp5.135.000.000,- (lima miliar seratus tiga puluh lima juta rupiah) merupakan harga yang tidak berdasar. Adapun mengenai hal-hal tersebut di atas, pada pokoknya Majelis Hakim Tingkat Banding juga memiliki kekurangan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam putusannya sehingga putusan tersebut tidak dapat dipertahankan.

### 3. SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas, maka simpulan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn tidak tepat dalam mengimplementasikan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) di dalam putusannya. Hal ini dikarenakan Majelis Hakim telah keliru dalam menafsirkan bukti-bukti dan fakta-fakta dalam perkara ini sehingga menyatakan peralihan kepemilikan atas objek perkara beserta bukti-bukti surat/dokumen pada perkara ini tidak sah dan mengandung cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan. Majelis Hakim Tingkat Pertama juga tidak menjabarkan pemenuhan syarat dan faktor indikasi penyalahgunaan secara terperinci sebelum memutuskan untuk mengimplementasikan doktrin tersebut padahal setelah dianalisis hampir seluruhnya tidak terpenuhi. Selain itu, salah satu substansi pokok yang menjadi permasalahan para pihak dalam perkara ini yakni terkait harga jual yang layak dan patut juga tidak ditelaah

secara lebih mendalam. Dengan demikian, dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn yang mengimplementasikan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi kekurangan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak memiliki alas dasar yang kuat sehingga putusan tersebut tidak dapat dipertahankan.

2. Majelis Hakim Tingkat Banding dalam Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn sudah tepat dengan menolak pengimplementasian doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), tetapi kurang dalam pertimbangan hukum di dalam putusnya. Hal ini sebagaimana Majelis Hakim Tingkat Banding hanya menolak pengimplementasian doktrin tersebut berdasarkan tidak adanya bantahan para pihak terhadap bukti surat/dokumen yang ada di persidangan sehingga menyatakan peralihan kepemilikan atas objek perkara beserta bukti-bukti tersebut telah sah, sesuai prosedur, dan tidak mengandung cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan. Adapun Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menguraikan pemenuhan syarat dan indikator penyalahgunaan keadaan sebelum memutuskan untuk menolak pengimplementasian doktrin tersebut. Selain itu, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memasukkan terkait harga jual yang layak dan patut dalam pertimbangannya, padahal sebenarnya Pembanding/Tergugat I dan II telah mendalilkan terkait nilai NJOP di tahun 2017 dalam keberatannya. Dengan demikian, dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn yang menolak implementasi doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga berakibat pada tidak dapat dipertahankannya putusan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.

### Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung. Putusan Kasasi No. 2131/K/Pdt/2011. *H.M. Yunan Nasution melawan PT Bank Sumut* (2011).

Mahkamah Agung. Putusan Kasasi No. 3431/K/Pdt/1985. *Sri Setia Ningsih melawan Ny. Boesono dan R. Boesono* (1985).

Pengadilan Negeri Medan. Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn. *Sim Kie dan Royani melawan David Tan, Sinta, Tjong Deddy Iskandar, Julian Martin, dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan* (2020).

Pengadilan Tinggi Medan. Putusan Banding Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn. *David Tan, Sinta, Tjong Deddy Iskandar, dan Julian Martin, melawan Sim Kie dan Royani* (2021).

Pengadilan Tinggi Samarinda. Putusan Banding Nomor 48/PDT/2021/PT SMR. *Maming Baco Bin Baco dkk. melawan Bupati Berau dkk.* (2021).

## **Buku**

Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI. *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Hukum Kontrak*. Jakarta: BPHN Kemenkumham, 2013.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet. 17. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Syarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: CV Gitama Jaya, 2008.

Dunne, Van dan Van der Burght. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata, 1987.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cet. 3. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Panggabean, H.P. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*. Ed. Revisi II. Yogyakarta: Liberty, 2010.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pusat Dokumentasi UI, 1970.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2019.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. XI. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa, 2005.

## **Artikel Ilmiah**

Cipta, Rifky Anggatiastara, Ngadino, dan Adya Paramitha Prabandari. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius*. Vol. 13. No. 2 (2020). Hlm. 890–905.