

Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Menggunakan Unsur Penyalahgunaan Keadaan

Adristi Ramadhani, Miftakhul Arif, Vania Larissa Sulistio, Dimas Varizal
Putra Purnama, Moh. Akbar Dzulfikar Ramadhan
adristir.work@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

The aim of this study is to examine a verdict that involves the element of Misuse of Circumstances or Undue Influence, which is a crime that cannot be directly observed but significantly affects an agreement, as an event where one person promises something to another, or where two people promise each other to do something. Misuse of Circumstances is an act where the parties are bound by an agreement that one party has an unbalanced position and the other party exploits their weakness to gain an advantage. This research is conducted using a normative juridical method, which involves examining various formal legal regulations such as legislation and literature containing theoretical concepts, which are then linked to the issue to be discussed in this journal. The research findings in this verdict indicate that there has been a misuse of circumstances in the agreement between the parties involved in this decision. Due to the misuse of circumstances, the agreement of Sale and Purchase between the parties can be annulled.

Keywords: Agreement; Undue Influence; Sale and Purchase.

Abstrak

Tujuan dari kajian ini yakni untuk mengkaji sebuah putusan yang didalamnya terdapat unsur Penyalahgunaan Keadaan, termasuk kejahatan yang tidak bisa terlihat secara langsung, namun efeknya mempengaruhi sebuah perjanjian. Perjanjian termasuk sebuah situasi yang mana seorang individu memberikan janji kepada individu lainnya, atau yang mana dua individu saling bertukar janji untuk menjalankan sebuah tindakan tertentu. Penyalahgunaan keadaan termasuk sebuah perbuatan dimana para pihak terikat sebuah perjanjian, suatu pihak mempunyai posisi yang tidak seimbang sehingga pihak lain memanfaatkan kelemahan tersebut untuk mengambil keuntungan. Kajian ini disusun menggunakan metode yuridis normatif, yang berarti penelitian dilaksanakan dengan menelaah beragam aturan hukum yang bersifat formal, seperti perundang-undangan dan literatur yang memuat konsep-konsep teoretis. Hasil kajian ini kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam jurnal ini. Hasil penelitian dalam putusan ini yakni, dalam perjanjian antara para pihak yang terjadi di dalam putusan ini, sudah terjadi penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian Ikatan Jual Beli antara para pihak bisa dibatalkan.

Kata Kunci: Perjanjian; Penyalahgunaan Keadaan; Jual Beli.

Copyright © 2024 Adristi Ramadhani, Miftakhul Arif, Vania Larissa S., Dimas Varizal PP., Moh. Akbar DR.
Published in Notaire. Published by Universitas Airlangga, Magister Kenotariatan.



Pendahuluan

Perjanjian termasuk pengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga wajib untuk menjalankan atau melakukan perjanjian seperti yang sudah disepakati bersama. Pada proses menjalankan perjanjian hendaknya para pihak mempunyai itikad baik,

agar menciptakan keadilan dan kepastian hukum.¹ Hal itu memperlihatkan bahwa perjanjian bisa memunculkan korelasi hukum antara para pihak, sebab perjanjian membuat para pihak mengikatkan diri dan berkewajiban untuk menjalankan perjanjian. Perjanjian yakni sebuah kejadian yang mana satu pihak memberikan janji kepada pihak lain, atau yang mana kedua pihak saling memberikan janji untuk melaksanakan sebuah tindakan tertentu. Berdasarkan kejadian ini, terbentuklah sebuah korelasi antara kedua pihak tersebut.² Perjanjian termasuk perbuatan antara dua pihak atau lebih untuk mengikatkan dirinya. Sekorelasi dengan itu, sudah diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa, “Sebuah perjanjian ialah sebuah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berjalannya sebuah perjanjian harus didasarkan pada syarat sahnya sebuah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata yakni, untuk syarat sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat:³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat sebuah perikatan;
3. Sebuah hal tertentu; dan
4. Sebuah sebab yang halal.

Pada prosesnya, pelaksanaan perjanjian sering sekali ditemukan perselisihan. Sebab adanya posisi suatu pihak yang lemah dibandingkan dengan pihak lainnya yang mempunyai posisi yang lebih tinggi atau tawar. Hal itu membuat kesepakatan menjadi cacat kehendak yakni perjanjiannya tidak sah atau tidak sempurna. Sebuah perjanjian bisa dibatalkan jika suatu pihak tidak bisa menjalankan perjanjian dengan baik atau terpaksa untuk menjalankannya, maka perjanjiannya tidak sah dan mengandung cacat kehendak hal itu selaras dengan ketentuan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yakni “Tiada sepakat yang sah bila sepakat itu diberikan sebab kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.⁴ Adanya posisi yang tidak seimbang atau tidak sama

¹ Niru Anita Sinaga, ‘Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian’ [2021] Jurnal M-Progress Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma.[50].

² RM Panggabean, ‘Keabsahan Perjanjian Dengan Klausul Baku’ (2010) 17 Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 651 <<http://journal.uui.ac.id/index.php/IUSTUM/article/view/3935>>.

³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika 2010).

⁴ Fatmah Paparang, ‘Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak’ (2016) 22 Jurnal Hukum Unsrat.[47].

ini yang memunculkan kesempatan untuk memanfaatkan kelemahan dari pihak yang mempunyai posisi yang lemah untuk mencapai tujuan tertentu atau menguntungkan diri sendiri, sehingga akan memunculkan masalah baru hal itu dinamakan *misbruik van omstandigheden* atau Penyalahgunaan Keadaan.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*) termasuk sebuah perbuatan dimana para pihak terikat sebuah perjanjian, suatu pihak mempunyai posisi yang tidak seimbang sehingga pihak lain memanfaatkan kelemahan tersebut untuk mengambil keuntungan. Penyalahgunaan kondisi ini bisa menyebabkan perjanjian kehilangan kekuatan hukumnya, terutama jika perjanjian tersebut didasarkan pada sebuah alasan yang berlawanan dengan moralitas yang baik dan adanya pemanfaatan kondisi yang membuat pihak lawan tidak mampu membuat keputusan secara mandiri.⁵ Hal itu membuat pihak lain tidak bisa menjalankan kehendak bebasnya dalam menentukan isi dari perjanjiannya membuat pihak lain mau tidak mau menjalankan perjanjian tersebut secara terpaksa atau tertekan, tentunya tidak berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang sudah diatur dalam 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang - undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian yang sudah disepakati membawa akibat hukum atau konsekuensi bahwa para pihak yang sudah terikat dalam perjanjian, wajib untuk menjalankan perjanjian tersebut. Jika kondisi suatu pihak merasa perjanjian tersebut merugikan dirinya, maka pihak yang merasa dirugikan bisa melaksanakan gugatan ke pengadilan berkaitan dengan pembatalan perjanjian. Perjanjian yang mengikatkan kedua belah pihak tersebut sejatinya menjadikan unsur penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* bisa diberlakukan ketika suatu pihak dirugikan dalam kondisi tertentu seperti tertekan atau terpaksa untuk menyetujui perjanjian.

Metode Penelitian

Penelitian ini mengadopsi metode yuridis-normatif, yakni penelitian dokumen yang memanfaatkan sumber bahan hukum, seperti peraturan perundang-undangan

⁵ Utiyafina Mardhati Hazhin and Heru Saputra Lumban Gaol, 'Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing' (2019) 41 Kertha Patrika.[95-109].

(*statute approach*), putusan atau penetapan pengadilan, teori-teori hukum, serta pendapat para ahli hukum.⁶ Di samping itu, kajian ini juga menerapkan metode pendekatan kasus (*case study*) dengan cara menganalisis alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim dalam membuat keputusan perkara (*ratio decidendi*). Metode analisis yang diterapkan ialah analisis kualitatif, yang berfokus pada penafsiran atau interpretasi hukum untuk menentukan apakah bahan hukum, terutama bahan hukum primer, mengandung kekosongan norma atau norma yang samar.⁷ Kesimpulan dalam kajian ini ditarik secara deduktif, dengan mengambil asas-asas atau prinsip-prinsip hukum yang sifatnya umum dan kemudian merumuskannya ke dalam kesimpulan yang lebih spesifik berdasarkan permasalahan yang diteliti.⁸

Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian

Sebuah perjanjian terbentuk menurut prinsip kebebasan berkontrak antara dua pihak dengan posisi setara. Sejalan dengan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian, kedua belah pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan isi perjanjian menurut prinsip kebebasan berkontrak tersebut sebagaimana diatur dalam buku ke III yang menganut sistem terbuka (*open system*), pada Pasal 1338 ayat 1 menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Prinsip kebebasan berkontrak mengartikan jika tiap individu mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian dengan beragam syarat apa pun, selama perjanjian tersebut dibuat secara sah, dijalankan dengan itikad baik, serta tidak berlawanan dengan ketertiban umum serta norma kesusilaan.⁹ Perjanjian tersebut menjadi dasar dalam sebuah korelasi keperdataan yang mengikat diri antara para pihak yang membuatnya, seperti undang-undang bagi kedua pihak (*Pacta Sunt Servanda*). Dalam menentukan isi perjanjian, para pihak harus ada batasan dalam pembuatan perjanjian, batasan sebuah perjanjian diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata yakni “Sebuah perjanjian tidak hanya

⁶ Soerjono Soekanto and Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Raja Grafindo Persada 2003).

⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (3rd Ed, Sinar Grafika 2002).

⁸ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Alfabeta 2017).

⁹ Dedi Harianto, ‘Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha’ (2016) 11 Jurnal Hukum Samudra Keadilan.

mengikat untuk hal – hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesebuah yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang – undang”.¹⁰ Selain memperhatikan isi dan batasan-batasan dari sebuah perjanjian para pihak juga harus memperhatikan apa yang diperjanjikan oleh para pihak. Hal itu berpengaruh pada posisi para pihak yang seimbang atau tidak seimbang sehingga, ketika menutup sebuah perjanjian hal tersebut tidak merugikan siapapun. Dalam pelaksanaan perjanjian sering sekali ditemukan perselisihan, sebab adanya posisi suatu pihak yang lemah dibandingkan dengan pihak lain yang mempunyai posisi yang lebih tinggi atau tawar.¹¹

Hal itu membuat kesepakatan menjadi cacat kehendak yakni perjanjiannya tidak sah atau tidak sempurna. Sebuah perjanjian bisa dibatalkan jika suatu pihak tidak bisa menjalankan perjanjian dengan baik atau terpaksa untuk menjalankannya, maka perjanjiannya tidak sah dan mengandung cacat kehendak hal itu selaras dengan ketentuan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yakni “Tiada sepakat yang sah bila sepakat itu diberikan sebab kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.¹² Adanya posisi yang tidak seimbang atau tidak sama ini yang memunculkan kesempatan untuk memanfaatkan kelemahan dari pihak yang mempunyai posisi yang lemah untuk mencapai tujuan tertentu atau menguntungkan diri sendiri, sehingga akan memunculkan masalah baru hal itu dinamakan *misbruik van omstandigheden* atau Penyalahgunaan Keadaan.

Misbruik van omstandigheden / undue influence (Penyalahgunaan keadaan) termasuk sebuah perbuatan dimana para pihak terikat sebuah perjanjian, suatu pihak mempunyai posisi yang tidak seimbang sehingga pihak lain memanfaatkan kelemahan tersebut untuk mengambil keuntungan. Penyalahgunaan situasi ini dapat menyebabkan sebuah perjanjian kehilangan kekuatannya, terutama jika perjanjian tersebut didasarkan pada alasan yang berlawanan dengan moralitas yang baik dan adanya pemanfaatan kondisi yang membuat pihak lawan tidak mampu membuat keputusan

¹⁰ Nurti Widayati Ian and Nurpatricia Suryawan, ‘Wanprestasi Versus Perbuatan Melanggar Hukum Menurut Burgerlijk Wetboek’ (2016) 8 Media Bisnis.

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Alumni 2014).

¹² Paparang (n 4).

secara independen.¹³ Berdasarkan ketentuan Pasal 3 : 44 NBW / *Nieuw Burgelijk Wetboek* sejak Januari 1992 (selanjutnya disebut NBW), perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau dalam keadaan di mana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian.¹⁴

Buku ketiga Pasal 44 Ayat (1) NBW Belanda menyebutkan 4 (empat) syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu:

- 1) Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, cerboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian;
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya;
- 4) Hubungan kausal (*causal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

Hal itu membuat pihak lain tidak bisa menjalankan kehendak bebasnya dalam menentukan isi dari perjanjiannya membuat pihak lain mau tidak mau menjalankan perjanjian tersebut secara terpaksa atau tertekan, tentunya tidak berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang sudah diatur dalam 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan jika "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang - undang bagi mereka yang membuatnya".

Perjanjian yang sudah disetujui oleh semua pihak memunculkan konsekuensi hukum yang mengharuskan setiap pihak untuk mencukupi kewajiban yang sudah disepakati dalam perjanjian tersebut. Jika suatu pihak merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Perjanjian yang mengikatkan kedua belah pihak tersebut sejatinya menjadikan unsur penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* bisa diberlakukan ketika suatu pihak dirugikan dalam kondisi tertentu seperti tertekan atau terpaksa untuk menyetujui perjanjian.

¹³ Hazhin and Gaol (n 5).

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Citra Aditya Bakti 2008).

Penyalahgunaan Keadaan dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lmg

Putusan No. 2/Pdt.G/2022/PN Lmg didasarkan pada adanya perbuatan Wanprestasi dalam pembelian tanah tambak ikan dan bisnis tambak ikan. Gugatan perkara perdata No. 2/Pdt.G/2022/PN Lmg diajukan oleh Ahli Waris X melawan Y atas wanprestasi yakni penggugat membeli tanah Pada akhir Agustus 2013 dan membeli tanah tambak ikan XY-1 yang dijual oleh Z seharga 2.000.000.000 (Dua Miliar Rupiah), X dan Z melaksanakan transaksi untuk tanah tambak ikan XY-1 seharga 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) sebagai bukti jadi untuk pembelian tanah atau dikenal sebagai DP (*Down Payment*). Lalu X memberi tahu terhadap Y atas pembelian tanah tambak ikan XY-1 tersebut, dan membuat perjanjian kepemilikan bersama bahwa pembayaran sisa tanah tambak ikan ini akan dibayarkan memakai uang modal bersama dan tanah tambak ikan ini nantinya akan menjadi milik X, Y dan A sesuai perjanjian secara lisan ini pun disaksikan oleh Z selaku penjual dan juga disepakati oleh Y, lalu Y meminta tolong terhadap A untuk mengurus pembayarannya terhadap Z. Pada kenyataan Y melanggar apa yang sudah dijanjikan yakni Y ingin tanah tambak ikan untuk dirinya sendiri bukan untuk kepemilikan bersama yakni antara X, Y, dan A berdasarkan kesepakatan yang sudah dibuat bersama - sama.

Dalam putusan tersebut, terdapat fakta bahwa pihak X dan Z berada dalam kondisi yang tidak menguntungkan pada saat membuat perjanjian kepemilikan bersama, baik itu perjanjian lisan ataupun perjanjian tulisan. Suatu perjanjian yang terjadi dalam kasus tersebut ialah perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) yang dibuat di depan notaris dan disaksikan para saksi. Adapun majelis hakim membatalkan ikatan jual beli tersebut atas dasar tidak berdasarkan perjanjian lisan antara pihak X dan Y yang dibuktikan kesaksian para saksi dalam persidangan maka hakim membenarkan adanya wanprestasi.

Namun, apabila meninjau pembatalan perjanjian kepemilikan bersama antara penggugat ataupun tergugat tersebut dari perspektif yang berbeda, yakni adanya unsur Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*),¹⁵ dan menekankan kepada poin bahwa suatu pihak yang lebih lemah secara ekonomi dan psikologis yang dialami

¹⁵ Paparang (n 4).

oleh X dan Z, sehingga Z terpaksa untuk menyetujui perjanjian dan menandatangani perjanjian ikatan jual beli. Penyalahgunaan kondisi ini berkaitan dengan proses terbentuknya sebuah perjanjian, yang mana suatu pihak berada dalam posisi yang lemah secara psikologis serta ekonomi sebelum pelaksanaan perjanjian.¹⁶ Dalam situasi ini, pihak X dan Z dimanfaatkan oleh pihak Y untuk memperoleh keuntungan melalui perjanjian tersebut. Sebab kelemahan psikologis serta ekonomi tersebut, pihak ini tidak mempunyai kebebasan kehendak dalam membuat perjanjian, seperti diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, oleh karenanya pihak Z tidak ada pilihan lain selain menyetujui atau menandatangani perjanjian jual beli tersebut.¹⁷

Berlakunya sebuah perjanjian harus didasari pada syarat sah berdasarkan Pasal 1320 BW yang mempunyai 2 (dua) unsur yakni unsur subyektif serta unsur objektif. Perbedaan dari syarat sahnya perjanjian membuat perbedaan konsekuensi hukum. Perjanjian yang tidak mencukupi syarat subjektif maka perjanjian itu menjadi bisa dibatalkan sementara perjanjian yang tidak mencukupi syarat objektif menjadi batal demi hukum.¹⁸

Elemen subjektif dari syarat pertama yakni adanya kata sepakat untuk mengikatkan diri, mengharuskan bahwa dalam proses penyusunan perjanjian, kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak.¹⁹ Oleh karenanya, agar kata sepakat tersebut berlaku dalam perjanjian, kedua pihak harus bisa membuat keputusan secara bebas tanpa adanya tekanan atau paksaan. Menurut Pasal 1321 KUH Perdata dinyatakan jika “Tiada sepakat yang sah bila sepakat itu diberikan secara kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan/penipuan”. Syarat kedua dalam hal kelayakan untuk membuat sebuah perjanjian ialah bahwa individu yang terlibat harus cakap menurut hukum. Seseorang dianggap cakap secara hukum bila ia mampu bertanggung jawab atas tindakan hukum yang dilakukannya. Menurut hukum, seseorang dianggap cakap bila sudah mencapai usia 18 tahun ataupun sudah menikah sebelumnya. Sebaliknya, seseorang dianggap

¹⁶ Agus Yudha Hernoko, ‘Asas Proporsional Sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Komersial’ (2016) 5 Jurnal Hukum dan Peradilan Universitas Airlangga.

¹⁷ *ibid.*

¹⁸ Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak (Teknik Perancangan Kontrak Bisnis)* (Kontan Publishing 2011).

¹⁹ *ibid.*

tidak cakap hukum jika memenuhi kriteria yang tercantum dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yakni: a) individu yang belum dewasa; b) individu yang berada di bawah pengampuan; c) wanita dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang, serta secara umum tiap orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu. Namun, seiring dengan perkembangan, istri kini bisa melaksanakan tindakan hukum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963.

Unsur objektif dalam syarat ketiga kata sebuah hal tertentu: Sebuah hal tertentu dalam perjanjian ialah barang yang menjadi objek dari sebuah perjanjian.²⁰ Dalam Pasal 1333 ayat 1 KUH Perdata menerangkan jika “Sebuah perjanjian harus mempunyai sebagai pokok sebuah benda yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.²¹ Ini artinya jika segala sesebuah yang disepakati dalam perjanjian, termasuk hak dan kewajiban tiap pihak, harus jelas dan bisa diidentifikasi. Barang yang menjadi objek perjanjian setidaknya harus bisa ditentukan jenisnya. Syarat keempat kata halal yakni : Terkait sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa “Sebuah sebab yang halal ialah terlarang bila dilarang oleh undang – undang, atau bila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”.²²

Dengan demikian, ketika seseorang menyetujui sebuah perjanjian, ia secara otomatis menyetujui segala konsekuensi yang akan timbul dari perjanjian tersebut. Ini berarti ia menghendaki atau menerima dampak dari perjanjian yang sudah disepakatinya, atau dengan kata lain, ia setuju untuk terikat oleh hasil dari perjanjian itu. Akan tetapi, sepakat dalam hal itu ialah sepakat yang benar yakni sepakat yang tidak tersesat, tidak terpaksa, dan tidak tertipu berdasarkan pasal 1321 KUH Perdata yakni “Tiada sepakat yang sah bila sepakat ini diberikan sebab kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.²³

Jika sebuah perjanjian mengandung unsur kekhilafan, penipuan atau paksaan, maka kesepakatan pada perjanjian itu dianggap tidak sempurna, sehingga bisa disebut

²⁰ *ibid.*

²¹ Joko Sriwidodo and Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Penerbit Kepel Press 2021).

²² Renata Christa Auli, ‘Pasal 1337 KUH Perdata Sebagai Pembatasan Kebebasan Berkontrak’ (*hukumonline.Com*,2023)<<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1337-KUH-Perdata-lt65782d076826b>>.

²³ Paparang (n 4).

sebagai cacat kehendak. Selain ketiga unsur tersebut, terdapat bentuk cacat kehendak lain yang tidak diatur dalam KUH Perdata, yakni *Undue Influence/Misbruik Van Omstandigheden*.

Penyalahgunaan keadaan termasuk sebuah kondisi Penyalahgunaan Keadaan atau perbuatan yang dilaksanakan oleh suatu pihak dalam membuat sebuah perjanjian dengan bertujuan untuk mengambil keuntungan dengan memanfaatkan satu pihak yang mempunyai posisi yang tidak seimbang. Penyalahgunaan keadaan ialah faktor yang mengganggu atau membatasi kemampuan seseorang untuk membuat keputusan secara bebas, yang termasuk syarat dalam menentukan isi perjanjian dan persetujuan antara kedua pihak, seperti diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata. Menurut J. Satrio, penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang mengetahui atau seharusnya mengetahui jika pihak lain dipengaruhi oleh kondisi khusus, misalnya ketergantungan, keadaan darurat, kecerobohan, atau kondisi mental yang tidak normal, yang mendorong terjadinya tindakan hukum tersebut, meskipun informasi tersebut seharusnya mencegah tindakan tersebut dari terjadinya.²⁴

Hukum positif di Indonesia, khususnya dalam KUH Perdata, belum memberikan aturan khusus mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai suatu alasan untuk membatalkan perjanjian. Di Indonesia Pembatalan perjanjian masih mengacu pada ketentuan pasal 1321 KUH Perdata yang menentukan jika “Tiada sepakat yang sah bila sepakat itu diberikan sebab kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Meskipun ajaran penyalahgunaan keadaan belum diatur secara eksplisit dalam KUH Perdata, dalam praktik yurisprudensi, penyalahgunaan keadaan sudah digunakan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian. Di Indonesia, ajaran ini berkembang serta didukung oleh sejumlah putusan hakim, yang menyatakan bahwa perjanjian yang terbentuk akibat pengaruh penyalahgunaan keadaan dianggap sebagai cacat kehendak dan bisa dibatalkan. Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung RI No. 3431 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987, yang terkait dengan bunga pinjaman uang serta barang

²⁴ J Satrio, *Hukum Perjanjian* (Citra Aditya Bakti 1992).

jaminan yang tidak berdasarkan kepatutan serta keadilan, memperlihatkan penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan. Kasus ini, dikenal sebagai “kasus buku pension”, mencerminkan penerapan prinsip penyalahgunaan keadaan terkait dengan unsur kerugian dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak penggugat, yakni kreditur.

Perkembangan dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) bisa dilihat dari penambahan alasan baru untuk membatalkan sebuah perjanjian. Ketentuan mengenai alasan-alasan pembatalan perjanjian diatur dalam Buku 3 Pasal 44 ayat 1, yang mencakup: a. ancaman (*bedreiging*); b. penipuan (*bedrog*); c. *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan).

Berdasarkan teori Nieuwenhuis, terdapat empat syarat untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan, yakni: a. Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), misalnya keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, kondisi mental yang kurang stabil, dan kurangnya pengalaman; b. Kenyataan yang jelas (*kenbaarheid*), yang mana suatu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui jika pihak lain berada dalam kondisi istimewa dan terdorong untuk menyetujui sebuah perjanjian; c. Penyalahgunaan (*misbruik*), yakni saat suatu pihak tetap menjalankan perjanjian meskipun ia mengetahui seharusnya tidak melaksanakannya; d. Korelasi kausal (*causaal verband*), yang memperlihatkan jika tanpa adanya penyalahgunaan keadaan tersebut, perjanjian tidak akan pernah terjadi.²⁵

Sebuah perjanjian tidak ada kekuatan hukum dan bisa dibatalkan jika perjanjian yang sudah dibuat mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. Untuk menentukan apakah penyalahgunaan keadaan ada atau tidak, perlu dilihat dari aspek formulasi perjanjian, yakni perbandingan antara prestasi dan kontraprestasi yang dikenakan kepada para pihak yang tidak seimbang. Selain itu, perlu juga mempertimbangkan aspek proses terbentuknya perjanjian, yang mana penyalahgunaan keadaan terjadi sebab adanya pihak yang memanfaatkan posisi yang lebih dominan, baik secara ekonomi ataupun psikologis.²⁶

²⁵ Henry P Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)* (Liberty 2010).

²⁶ Hernoko (n 16).

Sebagaimana dalam kasus ini, pada dasar terbentuknya korelasi hukum antara kedua belah pihak ialah adanya kerjasama dan perjanjian yang dilaksanakan oleh X dan Y. Kerja sama yang dimaksud ialah kerja sama dalam mengelola tambak ikan dengan nama XY-1, yang terbagi ke dalam dua bentuk perjanjian kerja sama yakni bagi hasil tambak ikan dan perjanjian pembelian tanah tambak ikan. Adapun perjanjian pembelian tanah tambak ikan terbagi lagi menjadi dua bentuk perjanjian yakni perjanjian antara X, Y, dan A untuk membeli tanah tambak dengan uang tengah atau uang hasil bisnis tambak ikan serta perjanjian dalam bentuk Ikatan Jual Beli (IJB) antara Y dan Z. Bahwa dalam perkara tersebut terdapat dua perjanjian yakni perjanjian antara X dan Y yakni perjanjian lisan perihal pembelian dan pembagian tanah tambak ikan kerapu, dan perjanjian - perjanjian lisan ataupun tulisan antara pembeli yakni X, Y, dan Z. Suatu perjanjian yang terjadi dalam kasus tersebut ialah perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) yang dibuat di depan notaris dan disaksikan para saksi.

Pertama, perjanjian antara X, Y, dan Z perihal pembelian tanah tambak ikan, bahwa X dan Y sudah sepakat bahwa pembelian tanah tambak tersebut dilaksanakan dengan menggunakan uang tengah yakni keuntungan yang diperoleh dari bisnis tambak ikan. X dan Y sepakat bahwa pembelian tanah tersebut akan dibagi menjadi tiga kepemilikan setelah dibalik nama yakni 40% milik Y, 30% milik X, dan 30% milik A adanya kesepakatan antara X dan Y yang kemudian membayar uang muka atau DP sebagai tanda jadi pembelian tanah tambak ikan sebesar Rp 10.000.000,00 kepada Z supaya tanah tersebut tidak dijualkan terhadap pihak - pihak lain. Kesepakatan ini tentunya sudah sah serta mengikat bagi kedua belah pihak antara X dan Z berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian antara X dan Y bisa digolongkan sebagai perjanjian lisan yakni perjanjian yang tidak ditulis dan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak. Perjanjian secara lisan yang dijalankan oleh para pihak yang membuatnya, sebab para pihak wajib menaati apa yang sudah diperjanjikannya. Sepanjang perjanjian itu dinyatakan sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Berkenaan dengan perjanjian kedua yakni perjanjian dalam bentuk Ikatan Jual Beli (IJB) antara Y dan Z, yang sebelum ikatan jual beli tersebut dibuat sejatinya sudah ada komitmen antara yang terdiri dari X, Y, dan A. Namun komitmen tersebut justru

hanya dilanjutkan secara sendiri dan terpisah oleh Y selaku pembeli yang mana tanah XY-1 tersebut ingin dimiliki sendiri oleh Y.

Ikatan jual beli berdasarkan unsur-unsur yang tertuang pada Pasal 1320 BW yakni, Syarat pertama ialah kata sepakat untuk mengikatkan dirinya yakni Bahwa para pihak dalam pembuatan ikatan jual beli yakni Y dan Z sudah sepakat, tetapi sepakat disini ialah sepakat sebab terpaksa untuk terjadi jual-beli tanah tambak ikan tersebut dengan harga 2.000.000.000,00 (Dua miliar rupiah) seharusnya kesepakatan ini berdasarkan perjanjian lisan mereka yakni tanah tambak ini menjadi kepemilikan bersama, tetapi Y memanfaatkan kondisi dari Z untuk mencapai tujuannya yakni mempunyai tanah tambak ikan. Sehingga X, dan A merasa dirugikan sebab perjanjian lisan ini tidak berdasarkan kesepakatan awal mereka. Syarat kedua kata cakap untuk membuat sebuah perjanjian yakni bahwa dalam kasus tersebut para pihak sudah cakap hukum sehingga bisa membuat perjanjian.

Syarat ketiga kata sebuah hal tertentu sebuah hal tertentu dalam perjanjian ialah bahwa dalam kasus tersebut para pihak memperjanjikan sebuah objek yang jelas yakni pembelian tanah tambak ikan. Syarat keempat kata halal yakni bahwa dalam kasus tersebut para pihak memperjanjikan soal pembelian tanah tambak dan hal tersebut sama sekali tidak berlawanan dengan peraturan perundang-undangan atau berlawanan dengan ketertiban umum atau kesusilaan berdasarkan ketentuan 1337 KUH Perdata. Oleh karenanya, bila mendasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian ikatan jual beli yang dijalankan oleh Y dan Z termasuk perjanjian yang sah dan mengikat bagi para pihak.

Dari kedua perjanjian ini yakni perjanjian kesepakatan di antara X, Y, dan Z, lalu perjanjian dalam bentuk ikatan jual beli antara Y dan Z ini berpotensi bisa dibatalkan akibat keberadaan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*) saat pembuatan perjanjian. Bila dikonstruksikan, sejatinya pembuatan Ikatan Jual Beli tersebut bisa dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi oleh Y, sebab Y tidak menjalankan perjanjian lisan antara X, dan Y yang sudah sepakat untuk membeli tanah tersebut dengan keuntungan bisnis tambak ikan dan termasuk tanah bersama.

Bahwa dalam kasus tersebut, perjanjian ikatan jual beli antara Y dan Z mengurangi kebebasan berkontrak atau tidak selaras dengan asas kebebasan berkontrak yang sudah ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1, maka dalam hal itu Z seharusnya tidak menandatangani ikatan jual beli tersebut tetapi Z menandatangani ikatan jual beli tersebut tetapi sebab sebab keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melaksanakan tindakan hukum dan Y menyalahgunakan keadaan atau memanfaatkan posisi dari penjual yakni Z. Bahwa kedudukan antara X dan Z ialah tentulah berbeda, keadaan yang tidak seimbang dalam sebuah perjanjian ikatan jual beli serta dalam kondisi yang demikian pihak Y yang kuat memanfaatkan kedudukan pihak Z yang lemah. Pihak Z yang berada dalam posisi lemah tidak mempunyai peluang untuk membahas secara menyeluruh mengenai hak serta kewajibannya dalam perjanjian yang ada.

Bahwa Z sudah berkomitmen akan menjual tanah tambak ikan kepada X, Y, dan A namun dalam kenyataannya bahwa Y termasuk orang yang mempunyai ekonomi yang stabil dan semua keuangan bisnis tambak ikan dipegang seluruhnya oleh Y, sehingga Z merasa tidak ada pilihan untuk menolak menyetujui atas ikatan jual beli tersebut apalagi sudah ada uang tanda jadi atau DP senilai 10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh X sebagai bukti tanah tambak XY-1 tersebut milik X, Y, dan A untuk tidak diperjual belikan terhadap pihak lain. Y secara sadar mengetahui atau seharusnya memahami bahwa Z berada dalam kondisi khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, keterbatasan dalam berpikir secara mendalam, atau kurangnya pengalaman dalam melaksanakan tindakan hukum. Meskipun Y menyadari atau seharusnya menyadari bahwa Z mungkin bisa bertindak dengan itikad baik dalam menjalankan perjanjian, kondisi tersebut tetap mempengaruhi Z. Y tentunya mengetahui bahwa dasar pembelian tanah tambak tersebut termasuk pembelian bersama yang dibayar dengan menggunakan keuntungan bisnis tambak ikan. Akan tetapi, secara tiba-tiba Y mengajak Z untuk menandatangani ikatan jual beli pembelian tanah tambak ikan tersebut dengan maksud dan tujuan tertentu seharusnya dalam menjalankan sebuah perjanjian tidak lupa bahwa kita harus beritikad baik berdasarkan ketentuan 1338 ayat 3 KUH Perdata, tetapi dalam kasus ini Y tidak beritikad baik terhadap X.

X dan Z ialah pihak-pihak yang berada dalam posisi lemah baik secara psikologis ataupun ekonomi, baik sebelum pelaksanaan perjanjian ataupun dalam pembuatan ikatan jual beli, yang mana pihak Z dimanfaatkan oleh pihak Y untuk memperoleh keuntungan dengan perjanjian itu. Sebab kelemahan psikologis dan ekonomi ini, Z dan X tidak mempunyai kebebasan kehendak dalam merumuskan atau menentukan isi perjanjian. Kebebasan kehendak mereka tidak sepenuhnya terwujud akibat kondisi sosial ekonomi serta faktor lainnya selama proses perjanjian. Hal itu terkait dengan asas hukum perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak, yang perlu adanya kehendak bebas dari semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sehingga suatu pihak tidak bebas dalam menentukan isi dari perjanjiannya, maka berlawanan dengan ketentuan 1338 ayat 1 KUH Perdata. Hal itu dikarenakan Y termasuk pihak yang sangat kuat secara ekonomi dan psikologis. Bahkan, seluruh operasional, pembukuan, keuntungan tambak, dan modal tambak ikan dikuasai dan dikelola secara penuh oleh Y, sehingga baik Z ataupun X tidak bisa berbuat apa - apa sebab sudah terlebih dahulu menandatangani ikatan jual beli.

Dengan demikian, jika sebuah perjanjian mengandung unsur penyalahgunaan keadaan, pihak yang merasa dirugikan atau pihak yang sudah memberikan pernyataan yang mengandung cacat kehendak bisa mengajukan permohonan untuk membatalkan perjanjian tersebut, sehingga dalam hal itu Z bersama X bisa menggugat Y atas dasar penyalahgunaan keadaan sebab terdapat adanya unsur penyalahgunaan keadaan baik sebelum perjanjian ataupun pada saat pembuatan perjanjian. Unsur penyalahgunaan keadaan bisa dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian, selain dari tiga faktor lama lainnya yakni paksaan, kekhilafan, dan kesalahan, yang masing-masing mempengaruhi kebebasan kehendak seseorang dalam berkontrak. Perjanjian yang mengandung cacat kehendak ialah perjanjian yang sejak awal terbentuk sudah mengandung cacat pada kehendaknya. Ketika perjanjian yang mengalami cacat kehendak, kehendak yang dinyatakan dalam perjanjian tersebut tidak didasarkan pada kehendak yang murni, melainkan terpengaruh oleh pihak lain yang memanfaatkan keadaan yang ada. Hal itu sejalan sebagaimana penyalahgunaan keadaan yang diatur dalam NBW buku ke 3 pasal 44 ayat 1 adanya penyalahgunaan keadaan maka terhadap perjanjian antara Y dan Z itu bisa dibatalkan.

Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini berdasarkan pendekatan kasus yang diangkat adalah, penyalahgunaan keadaan termasuk sebuah kondisi atau perbuatan yang dilaksanakan oleh suatu pihak dalam membuat sebuah perjanjian dengan bertujuan untuk mengambil keuntungan dengan memanfaatkan satu pihak yang mempunyai posisi yang tidak seimbang. Oleh sebab itu, mengacu pada yurisprudensi Nomor 160/Pdt.G/2016/PN.Plk yang mana Hakim mengakui bahwa tidak terpenuhinya kehendak bebas akibat tekanan terhadap kondisi sosial ekonomi dan kondisi lainnya oleh salah satu pihak dalam proses perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Akibat penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, terlanggarnya asas konsensualisme dalam Pasal 1338 KUH Perdata sehingga kesepakatan diantara para pihak menjadi cacat dan dapat menimbulkan keadaan yang dapat membatalkan perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

Daftar Bacaan

Buku

- Badrulzaman MD, *Aneka Hukum Bisnis* (Alumni 2014).
- Budiono H, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Citra Aditya Bakti 2008).
- H.S. S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika 2010).
- Moleong LJ, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Alfabeta 2017).
- Panggabean HP, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)* (Liberty 2010).
- Satrio J, *Hukum Perjanjian* (Citra Aditya Bakti 1992).
- Simanjuntak R, *Hukum Kontrak (Teknik Perancangan Kontrak Bisnis)* (Kontan Publishing 2011).
- Soekanto S and Mahmudji S, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Raja Grafindo Persada 2003).

Sriwidodo J and Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Penerbit Kepel Press 2021).

Waluyo B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (3rd Ed, Sinar Gafika 2002).

Jurnal

Harianto D, 'Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha' (2016) 11 *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*.

Hazhin UM and Gaol HSL, 'Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing' (2019) 41 *Kertha Patrika*.

Hernoko AY, 'Asas Proporsional Sebagai Landasan Pertukaran Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Komersial' (2016) 5 *Jurnal Hukum Dan Peradilan Universitas Airlangga*.

Ian NW and Suryawan N, 'Wanprestasi Versus Perbuatan Melanggar Hukum Menurut Burgerlijk Wetboek' (2016) 8 *Media Bisnis*.

Panggabean RM, 'Keabsahan Perjanjian Dengan Klausul Baku' (2010) 17 *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 651 <<http://journal.uui.ac.id/index.php/IUSTUM/article/view/3935>>.

Paparang F, 'Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak' (2016) 22 *Jurnal Hukum Unsrat*.

Sinaga NA, 'Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian' [2021] *Jurnal M-Progress Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* 50.

Laman

Auli RC, 'Pasal 1337 KUH Perdata Sebagai Pembatasan Kebebasan Berkontrak' (*hukumonline.Com*, 2023) <<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1337-KUH-Perdata-lt65782d076826b>>.

How to cite: Adristi Ramadhani, Miftakhul Arif, Vania Larissa Sulistio, Dimas Varizal Putra Purnama, Moh. Akbar Dzulfikar Ramadhan, 'Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Menggunakan Unsur Penyalahgunaan Keadaan' (2024) 7 *Notaire*.

--This page is intentionally left blank--