



Perbandingan Putusan Pengadilan Pada Perkara Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Esther Zaneta Siahaan¹, Depri Liber Sonata², Dita Febrianto³, Rohaini⁴, Dianne Eka Rusmawati⁵

Fakultas Hukum Universitas Lampung, Indonesia¹⁻⁵

Email Korespondensi: estherzntshn26@gmail.com, depriliber@unila.ac.id, dtfebrianto@gmail.com, rohaini@fh.unila.ac.id, dianne_eka_rusmawati@yahoo.co.id

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 11 Juni 2026

ABSTRACT

*This research is motivated by the increasing practice of abuse of circumstances (*Misbruik van Omstandigheden*) in the formation of sale and purchase deeds, particularly through loan agreements disguised as transfers of land rights. In practice, the imbalance of bargaining positions between the parties, both economically and psychologically, is often exploited by the stronger party to gain advantage. This situation raises legal issues concerning the validity of agreements and legal protection for disadvantaged parties. Article 1320 of the Indonesian Civil Code requires the existence of consent free from defects of will, while Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code requires agreements to be performed in good faith. This study employs a normative juridical approach with a descriptive legal research type. Data collection was conducted through library research, while the data analysis method used was descriptive qualitative analysis. The results of the study indicate that a sale and purchase deed made under abuse of circumstances does not fulfill the requirement of free consent as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, thereby containing a defect of consent and may be declared null and void or voidable. Its binding force as an authentic deed is invalidated when there is evidence of manipulation of circumstances, imbalance between the parties, and absence of good faith as regulated under Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code. This is reflected in Supreme Court Decision Number 3406 K/Pdt/2019, in which the judges declared the Sale and Purchase Deed null and void due to abuse of circumstances in the form of exploiting the Plaintiff's elderly condition, lack of understanding of the document's contents, and vulnerable position when signing the deed, which was not read aloud, while the payment was transferred to another party. These considerations demonstrate that judges no longer assess merely the formal validity of a deed, but also consider justice, good faith, balance between the parties, and the purity of consent in the formation of agreements.*

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

ABSTRAK

*Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembentukan akta jual beli, khususnya melalui perjanjian pinjam meminjam yang diselubungi sebagai peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, ketidakseimbangan posisi para pihak, baik secara ekonomi maupun psikologis, kerap dimanfaatkan oleh pihak yang lebih kuat untuk memperoleh keuntungan. Hal ini*

menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian serta perlindungan bagi pihak yang dirugikan, Pasal 1320 KUHPerdota mensyaratkan adanya kesepakatan tanpa cacat kehendak, dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota mewajibkan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif. Tipe penelitian yang digunakan hukum deskriptif. Pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan tidak memenuhi unsur kesepakatan bebas sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota, sehingga mengandung cacat kehendak dan dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Kekuatan mengikatnya sebagai alat bukti otentik gugur apabila terbukti adanya manipulasi keadaan, ketidakseimbangan para pihak, dan tidak adanya itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019, hakim menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena terdapat penyalahgunaan keadaan berupa pemanfaatan kondisi Penggugat yang telah lanjut usia, tidak memahami isi dokumen, serta berada dalam posisi lemah ketika menandatangani akta yang tidak dibacakan dan pembayaran dialihkan kepada pihak lain. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai formalitas akta, tetapi juga memperhatikan keadilan, itikad baik, keseimbangan para pihak, dan kemurnian kehendak dalam pembentukan perjanjian.

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

PENDAHULUAN

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

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

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

mengakibatkan suatu kontrak atau perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, jika kontrak atau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen (Sihaloho, 2022) Dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, perjanjian merupakan instrumen penting yang digunakan untuk mengatur hubungan hukum antara para pihak. Salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dan signifikan adalah perjanjian jual beli, khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah atau properti, karena melibatkan nilai ekonomi yang besar dan menyangkut hak atas benda tetap. Untuk menjamin kepastian dan kekuatan hukum, transaksi jual beli tanah biasanya dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara yuridis perjanjian memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum perdata terutama dalam bidang hukum perjanjian dan peralihan hak atas tanah. Didalam ketentuan pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut (Abdulkadir Muhammad, 2000): (a) Hanya menyangkut sepihak saja. (b) Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. (c) Pengertian perjanjian terlalu luas. (d) Tanpa menyebut tujuan.

Salah satu bentuk perjanjian yang umum terjadi di masyarakat adalah jual beli, yang dalam praktiknya sering dituangkan dalam akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dan menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, tidak semua akta jual beli lahir dari kesepakatan yang murni dan setara. Tidak jarang salah satu pihak berada dalam kondisi terpaksa, lemah, atau tidak memahami sepenuhnya isi perjanjian, sehingga membuka celah bagi pihak lain untuk melakukan manipulasi situasi. Pembuatan akta jual beli didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait perjanjian. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya (*Asas Pacta Sunt Servanda*) ketika didasari dengan itikad baik serta memenuhi empat syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, agar perjanjian tersebut dianggap sah, keempat syarat tersebut meliputi (Agus Pandoman, 2017). (a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian; (c) Suatu hal tertentu; dan (d) Suatu sebab yang halal.

Didalam pasal tersebut terdapat dua syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan cakap untuk membuat suatu perjanjian termasuk dalam syarat subyektif dan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal termasuk dalam syarat obyektif. Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdata menyatakan bahwa jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Meskipun

begitu, perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak sampai ada pembatalan dari hakim atas permintaan pihak yang berhak. Jika perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak ada perikatan yang terbentuk sejak awal (Muna, 2024). Pasal 1321 KUHPerdota menyatakan bahwa "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan,". Selain kekhilafan, paksaan, dan penipuan, terdapat satu bentuk lain dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui melalui yurisprudensi, yaitu yang dikenal sebagai "Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)".

Yurisprudensi merupakan sumber hukum yang berasal dari putusan pengadilan yang berisi kaedah dan peraturan hukum yang mengikat para pihak bersangkutan (Sudikno Mertokusumo (2003)). Salah satunya contohnya adalah Penyalahgunaan keadaan yang dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan merupakan sesuatu yang terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya (Ahmad Miru, 2011).

Ajaran penyalahgunaan keadaan merupakan hal baru dalam hukum perdata Indonesia dan belum diatur dalam KUHPerdota. Meski begitu, ajaran ini telah diterapkan dalam praktik peradilan, umumnya melalui pertimbangan ketidakadilan dan ketidakseimbangan posisi tawar dalam perjanjian, meskipun tidak disebutkan secara eksplisit sebagai penyalahgunaan keadaan, meskipun ajaran penyalahgunaan keadaan belum tercantum dalam KUHPerdota sebagai alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Namun hakim karena wewenangnya dapat menciptakan hukum baru atau menafsirkan suatu peraturan yang ada atau suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek hukum. Sehingga hakim dapat mengkualifisir beberapa ajaran tertentu misalnya ajaran tentang iktikad baik, keadilan atau kepatutan ke dalam ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian (Sutedjo Bomantoro, 2004).

P.L. Werry mengemukakan, pengertian iktikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan, kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus menjauhi sifat merugikan pihak lain atau menggunakan katakata secara membabi buta pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi (Hernoko, 2010). Penyalahgunaan keadaan bukan hanya merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas keadilan dan itikad baik, tetapi juga dapat menimbulkan cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian. Dalam konteks akta jual beli, manipulasi situasi yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan dapat berimplikasi terhadap keabsahan akta tersebut. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai bagaimana sistem hukum Indonesia memandang dan menyikapi

perjanjian yang lahir dari kondisi penyalahgunaan keadaan, khususnya dalam praktik pembentukan akta jual beli.

Cacat kehendak (*Wilsgebreken* atau *Defect Of Consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang adanya kata sepakat, tetapi kata sepakat itu dibentuk tidak berdasarkan kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontraktual (Ridwan Khairandy, 2003). Faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdota tersebut, seiring dengan perkembangan hukum perdata didalam praktik peradilan sebagaimana tercermin dari yurisprudensi dikenal pula bentuk faktor penyebab terjadinya cacat kehendak yang keempat, yakni penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), disamping kesesatan (*dwaling*), ancaman (*dwang*), dan tipuan (*bedrog*). Hingga saat ini, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) tidak secara eksplisit mengatur konsep *Misbruik Van Omstandigheden*, namun dalam praktik yurisprudensi dan doktrin, konsep ini telah mulai mendapat pengakuan sebagai dasar pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi unsur keadilan. Oleh karena itu, kajian terhadap persoalan manipulasi situasi dalam pembentukan akta jual beli sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan menjadi relevan untuk dikaji secara yuridis, guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan.

Di dalam fenomena ini tampak nyata dalam sengketa hukum yang diperiksa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019, yang pada pokoknya menyangkut jual beli tanah seluas 1.492 m² berikut bangunan POM bensin yang berdiri di atasnya. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari H. Abdul Rahim, yang mengklaim bahwa dirinya menandatangani akta jual beli dalam keadaan tidak sadar sepenuhnya akibat manipulasi situasi oleh para Tergugat. Fakta hukum menunjukkan bahwa Abdul Rahim, yang pada saat itu telah berusia lanjut (84 tahun saat itu), dibawa ke bank dengan maksud mengajukan kredit dengan agunan tanah dan POM bensin miliknya. Namun, di luar sepengetahuannya, ia justru disodori dokumen akta jual beli untuk ditandatangani, pada proses penandatanganan notaris tidak membacakan isi dari dokumen tersebut dan Penggugat yang dalam keadaan tidak membawa alat bantu baca. Transaksi tersebut dilakukan tanpa kehadiran pembeli yang sah dan pembayaran atas jual beli tanah tersebut dialihkan ke rekening pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan penjual. Abdul Rahim selaku Penggugat melakukan Gugatan kepada Muhammad D. Aminullah, Suwantara Goutama, Ardin Lauhatta, Notaris Anne Djoenardi, dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dikarenakan tipu muslihat yang dilakukan para Tergugat dalam proses penandatanganan dokumen akta jual beli, tanpa didasari kehendak Abdul Rahim untuk melakukan jual-beli atas tanah tersebut tindakan tersebut secara nyata mengindikasikan adanya cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian. Namun, pada tingkat Pengadilan Negeri, Majelis Hakim menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Akan tetapi, dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui amar putusannya menyatakan bahwa perjanjian jual beli

tersebut batal demi hukum karena terbukti dibentuk atas dasar penyalahgunaan keadaan.

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

Kasus kedua, dalam perkara Ichwan Susilo melawan Jimmy M.P. Johannes dkk. Perkara bermula pada tahun 2010, ketika Ichwan Susilo, yang tengah menghadapi masalah hukum di PT.BPR Indomitra Mandiri Ciputat meminta bantuan Jimmy M.P. Johannes selaku advokat. Dalam kondisi tertekan penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 01/2010 dan Surat Kuasa No. 02/2010, yang disalahgunakan tergugat untuk mengalihkan tanah milik penggugat di l. Rambai III No. 3, Jakarta Selatan (SHM No. 823/Kramat Pela) kepada dirinya. Tanah tersebut kemudian dijual kepada Ronald Soetrisno dan dijaminan ke PT Bank OCBC NISP Tbk. Penggugat pun menggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas dasar penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Gugatan penggugat semula ditolak di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, namun pada tingkat Mahkamah Agung No. 523 K/Pdt/2017 membatalkan putusan sebelumnya, menyatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan menetapkan bahwa seluruh akta dan peralihan hak atas tanah batal demi hukum. Putusan ini dikuatkan dalam Putusan No. 197 PK/Pdt/2019, serta memerintahkan pengembalian hak atas tanah kepada penggugat.

Kasus ketiga, perkara ini bermula ketika Sertipikat Hak Milik 642 milik Penggugat dijadikan jaminan utang oleh Tergugat II tanpa izin. Saat Penggugat meminta kembali sertipikatnya, ia dibujuk Tergugat IV untuk membuat perjanjian pinjaman baru Rp125.000.000, namun ia hanya menerima Rp10.500.000. Para Tergugat kemudian menghilang dan Penggugat ditagih melunasi pinjaman, lalu dinyatakan wanprestasi sehingga Sertipikat Hak Milik dialihkan ke Tergugat I melalui Akta Jual Beli 341/2004. Majelis Hakim menilai Tergugat I telah melakukan penyalahgunaan keadaan karena memanfaatkan kondisi Penggugat yang terdesak ekonomi dan kurang memahami hukum. Dengan memanfaatkan kelemahan tersebut, Tergugat I menyusun perjanjian yang membuatnya dapat mengambil alih tanah Penggugat dengan harga jauh di bawah nilai pasar, bahkan melakukan balik nama tanpa keterlibatan pemilik sah. Seluruh akta dasar peralihan hak termasuk

APJB, Akta pengosongan, Akta Kuasa Jual, serta Akta Jual Beli No. 341/2004 dinyatakan batal. Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 642 dikembalikan kepada penggugat dan tergugat I, II, serta IV dinyatakan melakukan penyalahgunaan keadaan serta perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penulis dapat merumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan menjadi landasan dalam penelitian dalam ini adalah sebagai berikut : a.) Bagaimana Kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?. b.) Bagaimana analisis putusan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan hakim dalam menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum yang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembentukan akta jual beli, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, maupun yurisprudensi. Tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta hukum serta karakteristik objek yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*state approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber sekunder diperoleh dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan penelitian yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan dan menginterpretasikan data secara sistematis untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai penyalahgunaan keadaan dalam pembentukan akta jual beli serta implikasi hukumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Mengikat Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden).

Perjanjian atau *overeenkomst* merupakan suatu peristiwa di mana seseorang melakukan perjanjian kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, secara tegas diatur bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Lukman Santoso, 2019). Suatu Perjanjian terjadi melalui atau dengan perantaraan pernyataan kehendak dari orang atau pihak yang bertindak, yang ditujukan pada timbulnya akibat hukum atau karena pihak yang bertindak memunculkan kepercayaan pada pihak lainnya bahwa kehendaknya itu tertuju pada terjadinya perjanjian. Pernyataan kehendak dari orang yang bertindak mencakup penawaran

dan penerimaan sebelum ditutupnya perjanjian (Chrystofer, 2017). Penawaran dan penerimaan tersebut harus dinyatakan secara bebas, sadar, dan tanpa adanya paksaan, kekhilafan, maupun penipuan agar kesepakatan yang tercapai benar-benar mencerminkan kehendak para pihak. Dengan terpenuhinya penawaran dan penerimaan yang sah, maka perjanjian dianggap telah lahir dan mengikat para pihak sesuai dengan *Asas Pacta Sunt Servand*.

Menurut Sudargo Gautama, kesepakatan atau persetujuan kehendak itu merupakan hal yang paling penting dalam pembuatan perjanjian, dengan adanya kata sepakat untuk mengadakan perjanjian diantara para pihak, maka pada saat itu juga telah terjadi persetujuan atas pernyataan kehendak dari masing-masing pihak (*Overeenstemende Wilsverklaring*) yaitu berupa pernyataan pihak yang menawarkan dimana tawaran (*Offeree*), serta pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (Samuel M.P Hutabarat, 2010). Pemahaman mengenai kesepakatan sebagai pertemuan kehendak para pihak menegaskan bahwa unsur kesepakatan memiliki peranan yang sangat penting dalam lahirnya suatu perjanjian. Oleh sebab itu, untuk menentukan apakah suatu perjanjian dibuat secara sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, keberadaan kesepakatan tersebut perlu diuji berdasarkan ketentuan hukum positif yang mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian.

Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adanya empat unsur agar suatu perjanjian dinyatakan sah, yaitu (Joko Sriwidodo, 2020);

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab atau causa yang halal

Syarat pertama dan kedua bersifat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, akan menimbulkan akibat hukum. Adapun akibat-akibat tidak terpenuhinya syarat tersebut adalah sebagai berikut (Amanda, 2025), *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Artinya, pembatalan tersebut harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan melalui pengadilan, dan dinyatakan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*kracht van gewijsde*). Selama belum ada putusan yang membatalkan, perjanjian tersebut tetap dianggap sah dan mengikat bagi para pihak sejak perjanjian itu dibuat. *Nietigbaar* atau batal demi hukum, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum sejak awal atau sejak perjanjian itu dibuat. artinya, sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, sehingga tidak menimbulkan hubungan hukum maupun perikatan antara para pihak yang membuatnya. Secara hukum dianggap bahwa tidak pernah terjadi suatu perjanjian diantara para pihak sejak awal pembentukannya. Akibat hukumnya, para pihak

tidak dapat saling menuntut pemenuhan prestasi ataupun ganti kerugian berdasarkan perjanjian tersebut, meskipun perjanjian itu sempat dijalankan dalam jangka waktu tertentu sebelum akhirnya diketahui bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini disebabkan karena sejak awal tidak pernah lahir hubungan hak dan kewajiban antara para pihak. Oleh karena itu, batalnya perjanjian tersebut berlaku secara retroaktif, yaitu dianggap tidak pernah ada sejak semula.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya harus dipenuhi seluruhnya agar perjanjian dapat dinyatakan sah dan mengikat secara hukum. Kesepakatan merupakan syarat pertama dan paling fundamental dalam pembentukan perjanjian. Kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang tanah yang dijual dan harganya. Kesepakatan yang dimaksud harus terbebas dari cacat kehendak yang meliputi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Dalam praktik pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kesepakatan ini diwujudkan melalui negosiasi antara para pihak yang menghasilkan kesepakatan mengenai berbagai hal, seperti luas tanah, harga, cara pembayaran, dan waktu penyerahan objek. Kesepakatan itu lalu dibuat dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (PPJB) (Tri Handayani dan Umi Rozah, 2021).

Permasalahan muncul ketika salah satu pihak tidak hadir dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Ketidakhadiran ini menimbulkan pertanyaan mendasar seperti bagaimana dapat dipastikan bahwa kesepakatan benar-benar terjadi jika pihak yang bersangkutan tidak terlibat langsung dalam proses tersebut. Tanpa kehadiran fisik, sulit untuk memverifikasi bahwa pihak tersebut memang menghendaki perjanjian dan memahami seluruh isi serta konsekuensi hukumnya. Pada prinsipnya, Akta Jual Beli (AJB) merupakan perbuatan hukum perdata yang melahirkan akibat hukum berupa peralihan hak atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Keabsahan suatu akta jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli berpotensi menjadi cacat hukum, baik bersifat batal demi hukum maupun dapat dibatalkan.

Syarat sah perjanjian merupakan fondasi utama yang menentukan keabsahan akta jual beli dalam hukum Indonesia, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara yuridis, akta jual beli yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yang memberikan kekuatan pembuktian penuh terhadap isi dan fakta yang diterangkan di dalamnya. Namun, keabsahan substansi akta autentik tersebut tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan, maka unsur "sepakat" dapat dianggap cacat secara hukum, sehingga berdampak pada

keabsahan akta tersebut meskipun bentuk formalnya telah memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik.

Syarat kesepakatan merupakan unsur yang paling fundamental dalam menentukan keabsahan Akta Jual Beli, karena kesepakatan mencerminkan kehendak bebas (*vrije wil*) para pihak. Kesepakatan dianggap tidak sah apabila diperoleh melalui paksaan, kekhilafan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Dalam konteks jual beli tanah, kesepakatan yang tidak lahir dari kehendak bebas menyebabkan perjanjian mengandung cacat kehendak, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan tersebut dapat dimintakan pembatalan melalui putusan pengadilan.

Selain kesepakatan, syarat kecakapan para pihak juga menentukan keabsahan Akta Jual Beli. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, pihak yang tidak cakap hukum, seperti orang yang belum dewasa atau berada di bawah pengampuan, tidak sah untuk membuat perjanjian. Apabila Akta Jual Beli dibuat oleh atau dengan pihak yang tidak cakap hukum, maka perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Oleh karena itu, PPAT wajib memastikan bahwa para pihak yang menandatangani Akta Jual Beli telah memenuhi syarat kecakapan hukum demi menjamin keabsahan akta yang dibuatnya. Syarat mengenai adanya objek tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif yang berkaitan langsung dengan isi atau substansi perjanjian. Dalam perjanjian jual beli tanah, objek yang diperjanjikan harus ditentukan secara jelas dan pasti serta merupakan hak atas tanah yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, tujuan atau causa dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Apabila syarat-syarat objektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian beserta akta jual beli yang dibuat atas dasar perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*nietig*).

Meskipun akta jual beli dibuat dalam bentuk akta otentik oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keabsahan formil tersebut tidak serta-merta menjamin keabsahan materiil perjanjian. AJB tetap dapat dinyatakan tidak sah atau dibatalkan apabila terbukti tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa syarat sah perjanjian merupakan dasar utama yang menentukan sah atau tidaknya akta jual beli, baik secara perdata maupun dalam konteks perlindungan hukum bagi para pihak. Syarat kesepakatan sebagai unsur subjektif perjanjian menuntut adanya kehendak bebas (*vrije wil*) dari para pihak tanpa adanya cacat kehendak. KUHPerdata secara eksplisit mengenal cacat kehendak berupa kekhilafan, paksaan, dan penipuan sebagaimana diatur dalam 1321 KUHPerdata. Dalam perkembangan doktrin dan praktik peradilan, muncul konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai bentuk cacat kehendak keempat, meskipun tidak secara tegas diatur dalam KUHPerdata, namun diakui sebagai yurisprudensi.

Penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstandigheden* adalah suatu penggunaan berbagai keadaan secara menyimpang, misalnya keadaan darurat, keadaan orang yang tidak berpengalaman,

ketergantungan (ketidakberdayaan) seseorang, keadaan akalnya yang tidak sehat, atau memanfaatkan ketiadaan pengalaman seseorang dalam melakukan perbuatan hukum yang dapat merugikan dirinya (Herlien Budiono, 2018). Penerapan penyalahgunaan di Indonesia keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian masih merupakan hal yang tergolong baru, jika dikomparasi dengan alasan pembatalan lain yang diatur di dalam Pasal 1321 KUHPerdara/Burgerlijk Wetboek. Bahkan di Indonesia, belum ada sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait dengan penyalahgunaan keadaan ini. Diterimanya penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian di Indonesia ini, masih berasal dari sumber hukum doktrin dan yurisprudensi. Hal ini berkonsekuensi masih banyaknya kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) terkait dengan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian (Xavier Nugraha, 2020).

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila melanggar ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yaitu suatu kesepakatan mengandung cacat hukum (*wilsgebrek*) jika kesepakatan tersebut dibuat berdasarkan:

a. Paksaan (*dwang*)

Paksaan merupakan kekerasan atau ancaman dengan sesuatu yang tidak diperbolehkan hukum yang menimbulkan kekuatan kepada seseorang, hukum yang menimbulkan kekuatan kepada seseorang sehingga ia mengadakan perjanjian (H. Abd Thalib & Nur Aisyah T, 2024).

b. Kekhilafan (*dwaling*)

Kekhilafan terjadi apabila orang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya (*error in persona*) atau barangnya (*error in substantia*). Hakikat benda termasuk di dalamnya juga benda tidak berwujud. Kekhilafan merujuk pada situasi dimana individu mengambil keputusan untuk terikat dalam suatu kontrak berdasarkan asumsi atau pemahaman yang salah mengenai fakta atau kondisi yang signifikan. Dalam konteks hukum perjanjian kekhilafan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan kontrak jika kekhilafan tersebut bersifat esensial yang berarti, tanpa adanya kekhilafan tersebut, pihak terkait tidak akan pernah setuju untuk melakukan perjanjian itu.

c. Penipuan (*bedrog*)

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benak disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan keinginan, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya (R. Subekti, 1979).

Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) adalah salah satu dasar hukum yang dapat digunakan untuk membatalkan suatu perjanjian. Dalam hal ini, pembatalan tidak disebabkan oleh isi perjanjian yang melanggar hukum, melainkan oleh cara atau kondisi saat perjanjian tersebut dibuat yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan dan itikad baik. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian memanfaatkan posisi dominan atau situasi lemah pihak lain, baik karena tekanan ekonomi, ketidaktahuan, ketergantungan, kebutuhan mendesak, atau kondisi psikologis tertentu, untuk mendapatkan keuntungan yang tidak seimbang (Sri Redjeki Slamet & Heddy Kandou, 2022).

Dalam hukum perjanjian Indonesia, suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) berdasarkan *dwang*, *dwaling* dan *bedrog* (pasal 1321 KUHPerduta), disamping itu menurut perkembangan hukum yang dikembangkan lewat putusan badan peradilan dikenal pula asas "penyalahgunaan keadaan". Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan ke dalam NBW, sedikit banyak adalah dilatar belakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim, terbentuknya ajaran penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu, di dalam hal seseorang hakim mengemukakan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian (Henry P. Pangabean, 2010).

KUHPerduta belum mengatur secara khusus mengenai penyalahgunaan keadaan, namun sudah banyak Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengkualifikasikan penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak, sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan pembatalan sebuah perjanjian. Penyalahgunaan keadaan adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Hakim memegang peranan yang sangat penting dalam menilai ada atau tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian, termasuk dalam akta jual beli. Penilaian tersebut tidak hanya didasarkan pada aspek formal berupa keberadaan akta otentik, melainkan lebih menitikberatkan pada proses terbentuknya kesepakatan antara para pihak. Dalam hal ini, hakim wajib menggali apakah kesepakatan tersebut benar-benar lahir dari kehendak bebas atau justru terbentuk dalam kondisi yang tidak seimbang akibat tekanan, ketergantungan, atau keadaan terpaksa yang dialami oleh salah satu pihak.

Dalam perkembangan hukum, khususnya dalam praktek peradilan melalui putusan hakim, penyalahgunaan keadaan dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian meskipun belum diatur dalam KUHPerduta. Ini artinya, meski belum diatur secara tertulis, namun ajaran penyalahgunaan keadaan bukanlah hal yang asing di Indonesia. Pada prinsipnya putusan hakim tersebut menyatakan bahwa kontrak yang lahir dari pernyataan kehendak para pihak, apabila dipengaruhi "penyalahgunaan keadaan" maka merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan kontrak.

Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Hakim Dalam Menyatakan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum Karena Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden).

a. Kasus pertama, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/PDT/2019

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019 berfokus pada keabsahan Akta Jual Beli yang dinilai mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga menimbulkan cacat kehendak. Mahkamah Agung menyatakan bahwa *judex facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) keliru karena hanya menitikberatkan pada aspek

formil dan kekuatan pembuktian akta otentik tanpa mempertimbangkan substansi kehendak para pihak. Pada tingkat pertama dan banding, hakim menilai bahwa Akta Jual Beli beserta bukti pendukung telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta dan mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta), sehingga gugatan Penggugat ditolak. Namun, pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung menemukan adanya cacat kehendak karena Penggugat menandatangani akta bukan untuk jual beli, melainkan untuk perjanjian kredit, ditambah kondisi Penggugat yang lanjut usia, tidak mendapat penjelasan, serta tidak dipenuhinya kewajiban notaris untuk membacakan akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris. Mahkamah Agung juga menilai tidak adanya itikad baik karena harga jual tidak diterima Penggugat, melainkan dialihkan kepada pihak lain. Oleh karena itu, unsur kesepakatan tidak terpenuhi, sehingga perjanjian dinyatakan batal demi hukum beserta seluruh akibat hukumnya. Putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan karena terlalu menekankan formalitas dan mengabaikan keadilan substantif. Pada tingkat Peninjauan Kembali, permohonan ditolak karena tidak memenuhi syarat Pasal 67 UU Mahkamah Agung. Mahkamah Agung menegaskan bahwa perjanjian tersebut mengandung cacat kehendak dan melanggar prinsip itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta), sehingga putusan kasasi tetap berlaku. Putusan ini menegaskan bahwa keabsahan perjanjian tidak hanya dilihat dari formalitas, tetapi juga dari kebebasan kehendak, keseimbangan para pihak, dan asas keadilan.

b. Kasus kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/PDT/2017

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo menunjukkan bahwa penilaian tidak hanya berorientasi pada aspek formal perjanjian, tetapi juga pada keadilan substantif melalui penerapan ketentuan KUHPerduta dan doktrin hukum. Hubungan hukum para pihak dikualifikasikan sebagai perikatan berdasarkan Pasal 1233 KUHPerduta, dengan dasar Akta Pengakuan Hutang yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Majelis Hakim menilai syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta telah terpenuhi secara formil, namun juga menelaah aspek materiil terutama unsur kesepakatan. Mengacu Pasal 1321 KUHPerduta, kesepakatan yang mengandung cacat kehendak tidak sah, yang dalam praktik berkembang menjadi doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Pada tingkat pertama, meskipun terdapat dalil penyalahgunaan keadaan, Majelis Hakim menilai bukti formal seperti Akta Jual Beli dan sertifikat hak milik sebagai akta autentik yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Berdasarkan asas pembuktian, Penggugat tidak mampu membuktikan adanya cacat kehendak, sehingga gugatan dinyatakan tidak beralasan hukum. Pada tingkat banding, Majelis Hakim menilai hubungan para pihak berawal dari hutang piutang dan menemukan adanya ketidakseimbangan ekonomi yang memengaruhi kebebasan kehendak. Hal ini dinilai sebagai penyalahgunaan keadaan, sehingga unsur kesepakatan tidak terpenuhi secara sempurna dan perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Surat Kuasa Mutlak juga dinilai tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan yang melarang penggunaannya sebagai alat pemindahan hak atas tanah. Pada tingkat kasasi melalui Putusan Nomor 1395 K/Pdt/2017, Mahkamah Agung menegaskan adanya penyalahgunaan keadaan akibat

keunggulan ekonomis. Akta kuasa mutlak dan rangkaian perjanjian dinilai cacat hukum, sehingga jual beli tidak sah dan kepemilikan tetap pada pihak semula. Pertimbangan ini sejalan dengan asas itikad baik, doktrin hukum, serta yurisprudensi yang menyatakan bahwa pemanfaatan kondisi ekonomi lemah merupakan penyalahgunaan keadaan. Mahkamah Agung mempertahankan putusan *judex facti* karena tidak terdapat kesalahan penerapan hukum, serta menegaskan bahwa penilaian fakta merupakan kewenangan pengadilan sebelumnya. Dalam Peninjauan Kembali melalui Putusan Nomor 106 PK/Pdt/2020, permohonan ditolak karena tidak terdapat *novum* maupun kekhilafan hakim, sehingga putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dinyatakan sah dan mengikat.

c. Kasus ketiga, Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/PDT/2017

Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017 menitikberatkan pada adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang menyebabkan cacat kehendak, sehingga unsur kesepakatan dalam perjanjian tidak terpenuhi. Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menilai bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan surat kuasa dibuat dalam kondisi tidak seimbang, di mana Tergugat memanfaatkan keadaan psikologis Penggugat yang tertekan dan kurang memahami hukum, bahkan disertai tekanan dan informasi menyesatkan. Akibatnya, perjanjian dinyatakan batal dan seluruh akta terkait tidak memiliki kekuatan hukum, serta objek sengketa dikembalikan kepada Penggugat. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi menguatkan putusan tersebut dan menilai tindakan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, meskipun terhadap pihak ketiga (Tergugat II) yang dianggap sebagai pembeli beritikad baik, haknya tetap dilindungi sehingga akta peralihan tidak dibatalkan. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung menegaskan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat kehendak sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara, dan dalam perkara ini terbukti bahwa Penggugat kehilangan hak atas tanah akibat perjanjian yang dibuat dalam kondisi tidak bebas. Oleh karena itu, tindakan Tergugat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pada tingkat Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung menolak permohonan karena tidak terdapat *novum* maupun kekhilafan hakim, serta menegaskan bahwa pertimbangan sebelumnya telah tepat. Dengan demikian, putusan yang menyatakan perjanjian mengandung penyalahgunaan keadaan dan tidak sah tetap berlaku, sekaligus menegaskan bahwa perjanjian yang lahir dari ketidakseimbangan dan tekanan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

d. Kasus keempat, Pengadilan Negeri Nomor 247/PDT.G/2017/PNBLB

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb berfokus pada penentuan apakah hubungan para pihak merupakan jual beli yang sah atau sebenarnya hubungan utang piutang yang disamarkan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, hakim menilai syarat sah perjanjian serta mengacu pada Pasal 1865 KUHPerdara mengenai beban pembuktian. Hasilnya, hakim menyimpulkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai bentuk cacat kehendak sesuai Pasal 1321

KUHPerduta. Majelis hakim terlebih dahulu menolak seluruh eksepsi tergugat karena gugatan dinilai telah memenuhi syarat formil. Selanjutnya, dalam pokok perkara, hakim menemukan bahwa hubungan hukum para pihak berasal dari perjanjian utang piutang (Pasal 1754 KUHPerduta), bukan jual beli. Akta-akta seperti PPJB, kuasa, dan pengosongan yang dibuat bersamaan dengan perjanjian pinjam meminjam dinilai hanya sebagai jaminan, bukan transaksi jual beli yang sebenarnya. Hakim juga menilai bahwa jual beli yang dilakukan tergugat tidak sah karena tidak memenuhi unsur kesepakatan (Pasal 1320 KUHPerduta) dan dilakukan tanpa persetujuan penggugat. Selain itu, penggunaan kuasa mutlak untuk mengalihkan hak atas tanah melanggar ketentuan hukum pertanahan dan bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerduta. Tindakan tersebut menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan, di mana tergugat memanfaatkan kondisi ekonomi lemah penggugat. Dalam amar putusan, hakim mengabulkan sebagian gugatan dengan membatalkan akta-akta yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan kewenangan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta, namun menolak tuntutan ganti rugi karena tidak terbukti. Dengan demikian, majelis hakim menyimpulkan bahwa perbuatan tergugat merupakan perbuatan yang mengandung penyalahgunaan keadaan, sehingga akta-akta terkait dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Putusan ini menegaskan bahwa penilaian hakim tidak hanya berorientasi pada aspek formal, tetapi juga mempertimbangkan keadilan substantif untuk melindungi pihak yang lemah.

Berikut merupakan perbandingan Putusan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Jual Beli :

Table : 1 Putusan Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Jual Beli.

No.	Putusan	Bentuk Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik van Omstandigheden</i>)
1.	Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019	Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat adalah memanfaatkan kondisi usia lanjut (84 tahun), keterbatasan fisik (tidak membawa kacamata), hubungan kepercayaan keluarga (cucu kandung), serta rekayasa situasi penandatanganan di lingkungan bank yang menimbulkan keyakinan palsu bahwa dokumen yang ditandatangani adalah perjanjian kredit, bukan Akta Jual Beli. Faktor ketidakseimbangan para pihak dalam perkara yaitu ketidakseimbangan usia, pengetahuan

		<p>hukum, informasi (<i>inequality of information</i>), serta hubungan kepercayaan keluarga yang disalahgunakan. Hakim menilai aspek formal PN dan PT yang hanya melihat kekuatan Akta Jual Beli sebagai akta autentik. MA menilai secara substantif bahwa kesepakatan tidak lahir dari kehendak bebas Penggugat karena dimanfaatkan melalui manipulasi situasi, psikologis, usia, dan kepercayaan keluarga. Akibat hukumnya perjanjian jual beli harus dinyatakan batal dan semua surat-surat yang terbit kemudian akibat jual beli tersebut dengan sendirinya juga menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.</p>
2.	Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017	<p>Bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan adalah penyalahgunaan keunggulan ekonomis (<i>economic superiority</i>) yaitu kreditur/Tergugat 1 memanfaatkan kondisi debitur/Penggugat yang terdesak secara ekonomi karena usaha bidang ekspedisi ditipu oleh rekan bisnis dan uang pinjaman dibawa kabur, sehingga Tergugat melakukan pembuatan PPJB dan kuasa menjual secara bersamaan dengan akta pengakuan hutang, serta melakukan pemotongan pinjaman sebesar Rp250.000.000,- yang bertentangan dengan isi akta. Ketidakseimbangan posisi ekonomi antara para pihak ialah posisi kreditur yang kuat dengan debitur yang terdesak kebutuhan dana mendesak. Hakim PN menilai bentuk formal perjanjian peralihan hak atas objek sengketa telah dilakukan melalui prosedur yang sah dihadapan PPAT. Sementara Hakim PT, Kasasi, dan PK menilai substantif, bahwa hubungan para pihak sejak awal adalah hutang piutang yang disamakan dalam bentuk jual beli. Keunggulan ekonomis kreditur yang digunakan untuk memaksakan kehendak debitur dinilai sebagai penyalahgunaan</p>

		keadaan yang merusak unsur kesepakatan. Yang mengakibatkan seluruh dokumen terkait proses jual beli tanah dan bangunan Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
3.	Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017	Bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan adalah Penyalahgunaan kondisi psikologis. Tergugat 1 yang merupakan kuasa hukum Penggugat memanfaatkan kondisi psikologis Penggugat yang sedang menghadapi permasalahan hukum dengan cara memberikan tekanan dan menakut-nakuti Penggugat mengenai kemungkinan dipidana dan disitanya seluruh harta kekayaan Penggugat, sehingga Penggugat menandatangani PPJB dan surat kuasa dalam keadaan tertekan dan tidak bebas. Hubungan hukum yang terjadi bukanlah jual beli yang lahir dari kehendak bebas, melainkan penguasaan objek tanah melalui tekanan psikologis dan penyalahgunaan posisi dominan Tergugat I yang memanfaatkan posisinya sebagai pihak yang dianggap memahami hukum terhadap Penggugat. Hakim PN mengabulkan gugatan berdasarkan tekanan psikologis yang menghilangkan kebebasan kehendak. Hakim PT menguatkan dan menambahkan kualifikasi PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. MA menegaskan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah bentuk cacat kehendak keempat di luar Pasal 1321 KUHPerdara. Namun, terhadap AJB No. 4/2012 yang melibatkan Tergugat II, hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik karena memperoleh objek sengketa melalui prosedur hukum yang sah, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum pada hubungan sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat II harus memperoleh

		perlindungan hukum demi menjaga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.01 tertanggal 14 Oktober 2010, Akta Surat Kuasa No.02 tertanggal 14 Oktober 2010, dan Akta Jual Beli No.02/2011 tertanggal 4 Mei 2011 yang lahir dari hubungan antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan tidak sah atau dapat dibatalkan karena mengandung penyalahgunaan keadaan, sedangkan Akta Jual Beli No.4/2012 tertanggal 18 April 2012 yang diperoleh Tergugat II tetap dinyatakan sah karena Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum.
4.	Putusan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Blb	Bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan adalah penyalahgunaan keadaan ekonomi, Tergugat I memanfaatkan kondisi Penggugat yang membutuhkan modal usaha dengan meminta penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa, dan Akta Pengosongan secara bersamaan dengan perjanjian pinjam meminjam, lalu menggunakan kuasa mutlak tersebut untuk melakukan jual beli kepada dirinya sendiri tanpa kehadiran Penggugat. Penggunaan kuasa mutlak dijadikan alat untuk menguasai dan mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat secara sepihak. Selain itu, Penggugat hanya menerima Rp10.500.000,- dari total pinjaman Rp125.000.000,- sehingga menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar dan ketidakseimbangan prestasi yang sangat merugikan Penggugat. Hubungan hukum yang sebenarnya bukan jual beli tanah, melainkan hubungan hutang piutang berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 18 September 2000. Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Pengosongan, dan Akta Kuasa Jual hanya digunakan sebagai instrumen jaminan hutang yang dibungkus dalam

		<p>bentuk perjanjian jual beli. Majelis Hakim menolak semua eksepsi Tergugat I karena tidak beralasan hukum. Hakim menemukan fakta bahwa jual beli dilakukan tanpa kehadiran penjual (Penggugat), dengan pembeli dan penjual adalah orang yang sama (Tergugat I). Kuasa yang digunakan dikategorikan sebagai kuasa mutlak yang dilarang. Hakim menyatakan terbuktinya penyalahgunaan keadaan meskipun mengabulkan gugatan hanya untuk sebagian. Akta Jual Beli Nomor 341/2004 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena dibuat berdasarkan kuasa mutlak dan dilakukan tanpa kehadiran maupun persetujuan langsung dari Penggugat selaku pemilik sah tanah. Selain itu, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64, Akta Pengosongan Nomor 65, dan Akta Kuasa Jual Nomor 66 juga dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena lahir dari penyalahgunaan keadaan dan causa yang tidak halal.</p>
--	--	--

Analisis terhadap keempat putusan mengenai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan AJB, PPJB, maupun akta turunannya menunjukkan perkembangan paradigma pengujian keabsahan perjanjian di Indonesia dari pendekatan formalistis menuju pendekatan substantif. Majelis Hakim tidak lagi hanya menilai terpenuhinya syarat formal akta autentik, tetapi juga meneliti substansi hubungan hukum, keseimbangan posisi para pihak, latar belakang terbentuknya perjanjian, serta kemurnian kehendak para pihak dalam memberikan persetujuan. Doktrin penyalahgunaan keadaan ditempatkan sebagai perluasan dari cacat kehendak sebagaimana Pasal 1321 KUH Perdata, sehingga unsur “sepakat” dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus dipahami secara substantif berdasarkan adanya kehendak bebas (*vrije wil*), bukan sekadar keberadaan tanda tangan formal. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh prinsip itikad baik, kepatutan, dan keseimbangan sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Keempat putusan memperlihatkan pola pertimbangan hakim yang relatif konsisten dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu adanya penyamaran hubungan utang piutang menjadi jual beli, ketimpangan posisi para pihak, eksploitasi terhadap kondisi lemah pihak lain, serta penggunaan akta formal

dan kuasa mutlak sebagai sarana penguasaan objek sengketa secara tidak sah. Variasi faktual pada masing-masing perkara menunjukkan pola yang sama, seperti pemanfaatan usia lanjut, tekanan ekonomi, tekanan psikologis, hubungan kepercayaan, dan ketergantungan pihak yang lemah untuk memperoleh keuntungan bagi pihak yang dominan. Selain itu, terdapat perbedaan pendekatan antara pengadilan tingkat pertama dengan tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Pengadilan tingkat pertama cenderung mempertahankan kekuatan formal akta autentik dan prinsip *pacta sunt servanda*, sedangkan pengadilan tingkat lebih tinggi lebih menekankan asas itikad baik, kepatutan, keseimbangan, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah.

Di sisi lain, hakim juga mempertimbangkan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, sehingga tidak seluruh rangkaian perbuatan hukum otomatis dibatalkan apabila terdapat penyalahgunaan keadaan. Secara keseluruhan, keempat putusan tersebut menegaskan bahwa doktrin *misbruik van omstandigheden* telah berkembang sebagai instrumen perlindungan hukum yang progresif bagi pihak yang lemah, sekaligus menjadi bentuk pembatasan terhadap kebebasan berkontrak dan sarana pembentukan hukum oleh hakim (*rechtsvoorming*) untuk mengisi kekosongan norma dalam KUH Perdata. Yurisprudensi ini pada akhirnya menjadi landasan penting dalam hukum perjanjian Indonesia agar praktik pembuatan perjanjian senantiasa berlandaskan keadilan, kepatutan, itikad baik, dan penghormatan terhadap kemurnian kehendak para pihak.

SIMPULAN

Akta Jual Beli (AJB) memiliki kekuatan hukum mengikat apabila memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal, serta mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Sebagai akta autentik yang dibuat oleh PPAT, AJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna secara formal, namun keabsahannya juga bergantung pada adanya kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas. Apabila terdapat cacat kehendak seperti paksaan, kekhilafan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian dapat dibatalkan. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika satu pihak memanfaatkan kelemahan pihak lain, dan meskipun tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdata, telah diakui dalam doktrin dan yurisprudensi, sehingga AJB tetap dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan demi keadilan dan perlindungan hukum. Berdasarkan berbagai putusan, Majelis Hakim secara konsisten menyatakan bahwa perjanjian peralihan hak atas tanah tidak sah apabila mengandung penyalahgunaan keadaan. Hal ini ditandai dengan adanya ketidakseimbangan posisi para pihak, baik karena usia, tekanan ekonomi, maupun kondisi psikologis, yang dimanfaatkan untuk keuntungan sepihak. Meskipun akta seperti AJB atau PPJB sah secara formal, secara materiil dapat dinyatakan cacat jika tidak lahir dari kehendak bebas. Penyalahgunaan keadaan sering muncul melalui penyamaran hubungan hukum atau prosedur yang tidak sesuai. Oleh karena itu, hakim menilai tidak terpenuhinya unsur kesepakatan, pelanggaran itikad baik, dan asas keseimbangan, sehingga akta dinyatakan batal demi hukum dan hak atas tanah dikembalikan kepada pemilik semula. Penulis

mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam pelaksanaan penelitian ini. Ucapan terimakasih secara khusus disampaikan kepada Dosen Pembimbing atas bimbingan dan masukan yang konstruktif. Serta kepada rekan-rekan akademis yang turut memberikan pandangan kritis dalam penyusunan tulisan ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Amanda, D. & L. (2025). Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 2025. <https://www.riawangrencang.com/ojs/index.php/JHLG/article/view/972>
- Chrystofer. (2017). Ery Agus Priyono, Rinitama Njatrijani, Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopidan Pemilik Tempat Usaha Perorangan (Studi Kasus: Mal Ambassador, Jakarta, Universitas Diponegoro), 2017. <https://eprints.undip.ac.id/56374/>.
- Muna. (2024). Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt. G/2021/PN. Bna) (Universitas Islam Indonesia), 2024. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/49579>.
- Sihaloho. (2022). Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2019/PN.Pms). <https://onlinejournal.unja.ac.id/RR/article/view/14341>
- Sri Redjeki Slamet & Heddy Kandou. (2022). Ajaran Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia. *Jurnal Lex Jurnalica*, 19(2), 2022. https://digilib.esaunggul.ac.id/UEU-Journal-11_3840/28575/hukum-sipil.
- Sutedjo Bomantoro. (2004). Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dalam Praktek Peradilan di Indonesia (Universitas Islam Indonesia), 2004. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9186>.
- Tri Handayani dan Umi Rozah. (2021). "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Belum Lunas Dikaitkan dengan Asas Pacta Sunt Servanda," *Notarius* 14, no. 2, 2021. <https://eprints.ums.ac.id/id/eprint/91122>.
- Xavier Nugraha. (2020). Analisis Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan, Volume 8, Nomor 1, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh*. <https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/3242>
- Abdulkadir Muhammad. (2000). *Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Agus Pandoman. (2017). *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, Cetakan I, Raga Utama Kreasi, Jakarta.
- Ahmad Miru. (2011). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

-
- H. Abd Thalib & Nur Aisyah T. (2024). *Hukum Perjanjian*, Rajawali Pers, Depok.
- Herlien Budiono. (2018). *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. .
- Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Henry P. Pangabean (2010). *Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta.
- Joko Sriwidodo, K. (2020). *Memahami Hukum Perikatan*. Penerbit Kepel Press, Yogyakarta.
- Lukman Santoso. (2019). *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta.
- R. Subekti. (1979). *Hukum Perjanjian*, cet. VI, Intermedia, Jakarta.
- Ridwan Khairandy. (2003). *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, Jakarta.
- Samuel M.P Hutabarat. (2010). *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta, Grasindo.
- Sudikno Mertokusumo. (2003). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta