

Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/ Pdt.G/ 2019/PN. Pms)

Indra Agus Swardani Sihaloho, Budiman Ginting, Tony dan T.Keizerina Devi A
Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara
Email: indrasihaloho8@gmail.com

Abstract

This research is a descriptive analysis that analyzes something that is done in a way that is not out of the scope of the problem and based on general theories or concepts and is applied to explain a set of data, or to show the comparison or relationship of a data set with other data sets. The results of this study shows that elements of abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) in making a Sale and Purchase Certificate (AJB) Number: 24/2018, it can be analyzed for the existence of economic advantages, urgent needs and losses of the weak. The existence of an element of abuse of the situation (Misbruik Van Omstandigheden) in making the Sale and Purchase Certificate (AJB) Number: 24/2018 resulted in the deed becoming invalid and null and void. Judges' considerations in Decision number: 91 / Pdt.G / 2019 / PN. Pms is in accordance with several court decisions in Indonesia where indicators of abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) can be assessed from the aspects of the parties' positions in the contractual phase, agreement formulation, and morality

Keywords: Abuse of Circumstances, Sale and Purchase Deed

Abstrak

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis yang menganalisis sesuatu yang dilakukan dengan cara yang tidak keluar dari ruang lingkup masalah dan berdasarkan teori atau konsep umum dan diterapkan untuk menjelaskan sekumpulan data, atau untuk menunjukkan perbandingan atau hubungan antara kumpulan data dengan kumpulan data lainnya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa unsur penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 24/2018, dapat dianalisis adanya keuntungan ekonomi, kebutuhan mendesak dan kerugian lemah. Adanya unsur penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 24/2018 mengakibatkan akta menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Pertimbangan Hakim dalam Putusan nomor: 91/Pdt.G/2019/PN. Pms sesuai dengan beberapa putusan pengadilan di Indonesia dimana indikator penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dapat dinilai dari aspek kedudukan para pihak dalam tahap kontrak, perumusan perjanjian, dan moralitas.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan, Akta Jual Beli

Pendahuluan

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

Dibatalkannya suatu kontrak/perjanjian dengan alasan penyalahgunaan keadaan sama sekali tidak mutlak karena adanya satu taraf tertentu atau satu bentuk tertentu atau satu bentuk tertentu dari hal yang merugikan pihak tertentu. Dirugikannya salah satu pihak hanya merupakan salah satu faktor, di samping semua keterangan lain, seperti sifat-sifat keadaan dalam berlangsungnya penggunaan itu dan hubungan antar pihak dalam menentukan apakah kontrak/perjanjian itu bertolak pada satu sebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik.¹

Didalam perkembangannya, praktik peradilan hukum perdata di Indonesia, ajaran/doktrin penyalahgunaan keadaan merupakan alasan (baru) yang dijadikan untuk membatalkan suatu kontrak/perjanjian, meskipun hal ini secara tegas tidak diatur dalam KUHPerdara, khususnya dalam pasal-pasal yang menyebutkan tentang alasan-alasan batalnya suatu perjanjian/kontrak, yakni Pasal 1322 tentang

¹ R. Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Depok: Pascasarjana UI, 2004), hlm. 84-85.

Kekhilafan, Pasal 1323 tentang Paksaan, dan Pasal 1328 tentang Penipuan, sebagai alasan pembatalan kontrak/perjanjian. Berkembangnya ajaran/doktrin penyalahgunaan keadaan di Indonesia telah diterapkannya oleh Hakim melalui putusan-putusan pengadilan di Indonesia seperti, Putusan MARI No: 2131 K/ Pdt/ 2011, Putusan MARI No: 523 K/ Pdt/ 2017 dan Putusan PN Wonogiri No: 04/Pdt.G/2014/ PN. Wng

Perkembangan doktrin/ajaran penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) juga telah di terapkan pada Putusan PN Pematang Siantar Nomor; 91/ Pdt.G/ 2019/ PN. Pms. Kasus tersebut diawali dengan gugatan oleh Wilson Ferry Siagian selaku komisaris dari PT Mestika Sukses Mandiri terhadap Yoel Hamry Simbolon.

Kasus tersebut diawali dari Wilson Ferry Siagian yang memerlukan dukungan biaya operasional untuk menjalankan usahanya tersebut, dan Yoel Hamry Simbolon pun menyatakan minatnya untuk memberikan dukungan modal usaha. Kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Nota Kesepahaman (MoU) Kesepakatan Kerjasama antara Wilson Ferry Siagian dengan Yoel Hamry Simbolon dan juga diketahui dan disetujui oleh Istri Wilson Ferry Siagian sekaligus Direktur PT. Mestika Sukses Mandiri, yaitu untuk meminjamkan modal usaha kepada Wilson Ferry Siagian sebanyak Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), dengan syarat adalah Wilson Ferry Siagian harus memberikan Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 709/ Bane atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali milik Wilson Ferry Siagian dan memberikan Bunga pinjaman sebesar 5 % (Lima persen) / Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) setiap bulan.

Peristiwa penandatanganan Mou tersebut telah dilakukan penyerahan uang sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) sebagai bentuk dukungan modal tahap pertama kepada Wilson Ferry Siagian. Setelah beberapa hari kemudian tepatnya pada tanggal 24 Januari 2018 Wilson Ferry Siagian diminta mendatangi kantor Notaris Asni Julia, di Jalan Ade Irma Suryani Nomor 85, Kota Pematangsiantar. Ketika sampai di Kantor Notaris Asni Julia, Wilson Ferry

Siagian dan Isteri Wilson Ferry Siagian disodorkan Surat Akte Jual Beli (AJB) Nomor : 24 /2018 oleh Yoel Hamry Simbolon dan pegawai Notaris di kantor tersebut dan mengatakan supaya Wilson Ferry Siagian dan Isteri Wilson Ferry Siagian untuk mendandatangani di tempat yang sudah ditunjuk oleh pegawai notaris tersebut. Wilson Ferry Siagian menolak untuk menandatangani AJB tersebut dikarenakan hal ini diluar kesepakatan, dimana Wilson Ferry Siagian tidak pernah menyatakan untuk menjual tanah tersebut. Kemudian Yoel Hamry Simbolon mengancam tidak akan memberikan modal dukungan usaha apabila Wilson Ferry Siagian tidak menandatangani AJB tersebut. Selain mengancam Yoel Hamry Simbolon juga berupaya meyakinkan Wilson Ferry Siagian dengan mengatakan penandatanganan tersebut hanya formalitas saja dan setelah 6 (enam) bulan apabila usaha lancar dan modal dikembalikan maka Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut akan dikembalikan oleh Yoel Hamry Simbolon.

Yoel Hamry Simbolon juga berupaya meyakinkan Wilson Ferry Siagian dengan mengatakan penandatanganan tersebut hanya formalitas saja dan setelah 6 (enam) bulan apabila usaha lancar dan modal dikembalikan maka Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut akan dikembalikan oleh Yoel Hamry Simbolon.

Adanya keadaan akan kebutuhan yang mendesak untuk melakukan pembayaran-pembayaran dalam rangka operasional perusahaan serta tidak ada pilihan lain bahkan untuk mempelajari isi Kontrak/perjanjian Akte Jual Beli tersebut Wilson Ferry Siagian tidak bisa berpikir dengan baik lagi, maka dengan sangat terpaksa Wilson Ferry Siagian dan Isteri Wilson Ferry Siagian menandatangani Akte Jual Beli Nomor : 24 /2018 tersebut.

Kesepakatan telah terjadi pada tanggal 25 Januari 2018, melalui penandatanganan Akte Jual Beli Nomor : 24 / 2018 tersebut. Setelah itu, Yoel Hamry Simbolon menyerahkan sisa dukungan modal kerja sebesar Rp. 455.000.000,- kepada Wilson Ferry Siagian, kemudian Wilson Ferry Siagian juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / Bane atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali kepada Yoel Hamry Simbolon.

Seiring berjalannya waktu, terjadi peristiwa penguasaan tanah dan rumah milik Wilson Ferry Siagian dimana tanah dan rumah yang berlandaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / Bane atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali telah dibaliknamakan oleh Yoel Hamry Simbolon. Kerugian itu diketahui melalui perhitungan modal usaha yang disetor ditambah dengan biaya bunga dan kompensasi yang diperjanjikan yaitu total berjumlah Rp. 1.076.900.000,- (Satu Milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah) sementara rumah dan tanah tersebut menurut Wilson Ferry Siagian berdasarkan harga yang wajar/ harga pasaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).

Wilson Ferry Siagian mengalami kerugian akibat peristiwa penguasaan tanah dan rumah milik Wilson Ferry Siagian yang lahir dari adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Pada Perikatan Akte Jual Beli Nomor: 24/2018. Oleh karena itu maka kemudian patut pula dinyatakan dan dimohonkan bahwa Wilson Ferry Siagian adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / Bane atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar.

Berdasarkan fakta tersebut Wilson Ferry Siagian memohon kepada majelis hakim melalui gugatannya untuk menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 24 /2018 yang ditandatangani oleh Wilson Ferry Siagian dan Yoel Hamry Simbolon di Kantor Notaris Asni Julia, pada tanggal 24 Januari 2018, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Permasalahan dalam putusan nomor: 91/ Pdt.G/ 2019/ PN. Pms menyangkut keberadaan ajaran penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) tersebut perlu dikaji, karena penyalahgunaan keadaan ini memang belum diatur dalam KUHPerdara sehingga unsur-unsurnya pun tidak di ketahui. Selain itu permasalahan berikutnya mengenai kedudukan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di dalam memberikan jasanya dituntut secara professional untuk menjunjung tinggi dan mentaati peraturan perundang-undangan yang

berlaku, sementara itu penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) belum diberlakukan sebagai peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Berbagai kasus pembatalan kontrak/perjanjian yang dilatarbelakangi peristiwa penyalahgunaan keadaan, juga terlihat adanya ketidakjelasan kriteria dalam menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan baik dari yang didalilkan oleh penggugat maupun pertimbangan hukum majelis hakim, dan juga permasalahan lain yang timbul dalam penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan tersebut adalah bagaimana atau apa yang menjadi tolak ukur seorang telah melakukan penyalahgunaan keadaan tersebut. Tolak ukur tersebut dapat dikatakan sebagai unsur perbuatan yang menjadi dasar bagi hakim dalam pertimbangannya untuk menerapkan doktrin tersebut.

Adapun yang menjadi perumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan akta jual beli?
2. Bagaimanakah akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?
3. Bagaimanakah analisis terhadap kesesuaian pertimbangan majelis hakim dalam putusan nomor 91/Pdt.G/ 2019/ PN. Pms untuk menentukan adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dikaitkan dengan beberapa putusan pengadilan di Indonesia ?

Perumusan tujuan penelitian selalu berkaitan erat dalam menjawab permasalahan yang menjadi fokus penelitian, sehingga penelitian hukum yang akan dilaksanakan tetap terarah. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis dan mengkaji unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan akta jual beli.
2. Untuk menganalisis dan mengkaji akibat hukum akta jual beli yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

3. Untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian pertimbangan majelis hakim dalam putusan nomor 91/Pdt.G/ 2019/ PN. Pms untuk menentukan adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dikaitkan dengan beberapa putusan pengadilan di Indonesia.

Metode Penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian yuridis normatif yang dilakukan menggunakan pendekatan kasus dan bersifat *deskriptif analitis*. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu berupa Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
 - 4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman.
 - 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal asing, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, serta simposium yang dilakukan para pakar terkait dengan objek kajian penelitian hukum ini.²
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan website maupun sumber hukum lainnya yang sejenis ataupun berhubungan dengan penelitian ini.

² Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: UMM Press, 2007).hlm. 392.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Menurut Rendy Syahputra indikator-indikator dari penyalahgunaan keadaan dapat dibagi dalam beberapa aspek, yaitu:³

a. Aspek Posisi Para Pihak pada Fase Kontraktual

Penyalahgunaan keadaan sebagaimana telah dibahas di atas punya kaitan erat dengan posisi para pihak yang melaksanakan suatu kontrak/perjanjian atau kesepakatan. Posisi ataupun keadaan para pihak sebelum mencapai sebuah kata sepakat berperan besar dalam menentukan terjadi-tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam kontrak/perjanjian tersebut. Posisi tersebut, yaitu keunggulan secara ekonomis dan keunggulan secara psikologis.

Van Dunne membedakan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan kejiwaan sebagai berikut:

- 1) Syarat untuk penyalahgunaan secara ekonomis:
 - a) salah satu pihak yang akan mengadakan sebuah kontrak/perjanjian haruslah mempunyai keunggulan secara ekonomis terhadap pihak lainnya yang menjadi lawan janjinya.
 - b) pihak yang menjadi lawan janji tersebut terpaksa mengadakan kontrak/perjanjian.
- 2) Syarat untuk penyalahgunaan secara psikologis:
 - a) salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien, pendeta dan jemaat;
 - b) salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa istimewa dari pihak lawan janjinya, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, serta kondisi badan yang tidak baik.⁴

³ Rendy Syahputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstadigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hlm. 38

⁴ Pangabean, Henry P. *Op Cit.* Him. 40-41

Satrio juga mengemukakan tentang faktor-faktor penyalahgunaan keadaan, yaitu pada waktu menutup kontrak/perjanjian, salah satu pihak berada dalam keadaan terjepit karena:

- 1) Adanya keunggulan ekonomis yang menekan, seperti kesulitan keuangan yang mendesak;
- 2) Adanya hubungan atasan dan bawahan, keunggulan ekonomis pada satu pihak seperti hubungan majikan dengan buruh orang tua atau wali dengan anak yang belum dewasa;
- 3) Adanya keadaan lain yang tidak menguntungkan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan seorang dokter;
- 4) Kontrak/perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik di antara para pihak (prestasi yang tidak seimbang), seperti pembebasan majikan dari kewajiban menanggung risiko dan mengeseknya menjadi tanggungan si buruh;
- 5) Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.⁵

Lebih lanjut Nieuwenhuis dalam Panggabean mensyaratkan terjadinya suatu penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:

- 1) Terdapat keadaan-keadaan istimewa (*bijzondereom standigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
- 2) Terdapat suatu keadaan nyata (*kenbaarheid*). Diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa karena keadaan istimewa pihak lain tergerak (hatinya) untuk menutup suatu kontrak;
- 3) Terdapat penyalahgunaan (*misbruik*), dalam arti salah satu pihak telah melaksanakan kontrak, walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seharusnya dia tidak melakukannya;

⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001) hlm. 231-232

- 4) Terdapat hubungan kausal (*causal verband*) di mana kontrak tersebut tidak akan disepakati tanpa menyalahgunakan keadaan tersebut.⁶

Terjadinya ketidakseimbangan akibat ketidaksetaraan posisi para pihak yang membuat kontrak yang menimbulkan gangguan terhadap muatan isi kontrak diperlukan intervensi negara (pemerintah) dalam menegakkan asas keseimbangan dalam hubungan hukum kontraktual tersebut.⁷

b. Aspek Formulasi Kontrak/perjanjian

Kontrak/perjanjian tidak seimbang tersebut oleh Satrio biasanya mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik di antara para pihak (prestasi yang tidak seimbang), seperti pembebasan majikan dari kewajiban menanggung risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh serta adanya kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.⁸

Hal tidak seimbangnya isi klausul kontrak atau kontrak yang berat sebelah sering kita temui dalam kontrak/perjanjian-kontrak/perjanjian standar. Tetapi, Jangan kemudian ditafsirkan bahwa setiap kontrak/perjanjian yang merugikan si ekonomi lemah, harus dianggap telah terjadi penyalahgunaan keadaan. Tiap-tiap kasus harus dilihat sendiri-sendiri, apakah ada kedudukan terpaksa, apakah memang tidak ada alternatif lain, apakah kontrak/perjanjian tersebut mempunyai isi yang lain, jika tidak ada penyalahgunaan keadaan? Apakah di sana ada pembagian keuntungan, beban, dan risiko yang tidak layak?⁹

Ketidakseimbangan prestasi yang sangat mencolok itu sendiri tidak membuat kontrak/perjanjian tersebut menjadi bertentangan dengan kesusilaan (*onredelijk*), tetapi kontrak/perjanjian itu dianggap menjadi bertentangan dengan kesusilaan atas dasar keadaan yang mengiringi terjadinya kontrak/perjanjian tersebut, seperti adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam kasus-kasus seperti itu, sebenarnya “mengambil keuntungan dari keadaan orang lain” tidak menyebabkan

⁶ Henry Panggabean. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Membatalkan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2010) hlm. 40-41

⁷ *Ibid*

⁸ *Ibid*

⁹ *Ibid.* hlm. 23

isi dan tujuan kontrak/perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Dengan demikian, masalahnya bukan "sebab" yang terlarang, tetapi merupakan cacat dalam kehendak, cara "memaksakan" persetujuan yang disalahgunakan.

Tolak ukur dalam menilai terjadinya penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata hanya dengan membaca kontrak secara gramatikal, tetapi fokus perhatian juga harus ditujukan pada kesetaraan yang terkait dengan cara terbentuknya kontrak dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang dimaksud.

c. Aspek Moralitas

Keterikatan seseorang pada suatu kontrak tidak hanya pada kata-kata dalam kontrak tersebut, tetapi para pihak juga terikat pada prinsip yang patut terhadap kontrak yang bersangkutan. KUHPerdara kita menegaskan prinsip kepatutan ini dalam Pasal 1339 yang menyatakan bahwa suatu kontrak/perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak/perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Oleh karena itu, suatu kontrak yang berat sebelah juga akan berpotensi dianggap bertentangan dengan asas kepatutan tersebut.

Tidak semua kebiasaan dalam masyarakat atau kebiasaan perdagangan (*trade usage*) setempat dapat begitu saja dimasukkan dalam kontrak atau digunakan sebagai indikator untuk melihat patut atau tidaknya sebuah kontrak. Syarat-syarat yang pantas diberlakukan agar suatu kebiasaan dapat dijadikan ukuran untuk menilai kepatutan sebuah kontrak adalah sebagai berikut:¹⁰

- 1) Kebiasaan harus telah dilakukan masyarakat secara berulang-ulang.
- 2) Kebiasaan yang berulang-ulang tersebut harus terus dilakukan masyarakat secara serupa.
- 3) Kebiasaan tersebut sering dilakukan di tempat kontrak dibuat dan atau dilaksanakan.

¹⁰ *Ibid.* hlm. 72-73

- 4) Kebiasaan harus populer (diketahui oleh masyarakat secara meluas).
- 5) Kebiasaan tidak boleh merugikan salah satu pihak.
- 6) Kebiasaan harus telah diketahui atau patut diketahui para pihak ketika kontrak dibuat.
- 7) Kebiasaan tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Hal ini juga sejalan dengan Pasal 1337 KUHPerdota yang menyatakan bahwa suatu kontrak tidak boleh bertentangan dengan prinsip ketertiban umum. Jika ada klausul kontrak yang sangat berat sebelah, apalagi jika kontrak tersebut dipergunakan secara massa seperti kontrak perbankan dengan nasabah, kontrak asuransi, kontrak kartu kredit, kontrak penyambungan telepon, kontrak pengangkut dan lain-lain, klausul atau kontrak yang berat sebelah tersebut sudah dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum (*public policy*) sehingga klausul atau kontrak yang bersangkutan harus dianggap batal demi hukum.¹¹

Secara umum dalam konteks kontrak/perjanjian ada dua macam penyalahgunaan keadaan, yaitu: pertama, saat seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah kontrak/perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, saat seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan suatu transaksi.

Menurut doktrin dan jurisprudensi, ternyata kontrak/perjanjian-kontrak/perjanjian yang mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja pihak yang merasa telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan kontrak/perjanjian. Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 1321 KUHPerdota menyatakan bahwa jika di dalam kontrak/perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan, atau penipuan, berarti di dalam kontrak/perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan di antara para pihak dan karena itu kontrak/perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

¹¹ *Ibid.* hlm. 81

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi kontrak/perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang kontrak/perjanjian belum dibatalkan, kontrak/perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh isi kontrak/perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif kontrak/perjanjian. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 unsur, yaitu sangat merugikan salah satu pihak (dari segi isinya), dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain pada saat terjadinya kontrak/perjanjian (dari segi terjadinya). Dari kedua unsur tersebut timbul dua sifat perbuatan, yakni yang bersumber keunggulan ekonomi dan keunggulan kejiwaan dengan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Persyaratan penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 - a. satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - b. pihak lain terpaksa mengadakan kontrak/perjanjian.
- 2) Persyaratan penyalahgunaan keunggulan psikologis atau kejiwaan
 - a. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami-istri, dokter-pasien, pendeta-jemaat;
 - b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

Persyaratan diatas merupakan bagian dari unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Bagi pihak yang merasa dirugikan akibat keadaannya dimanfaatkan oleh pihak lain dalam menutup kontrak/perjanjian dapat mengajukan pembatalan kontrak/perjanjian dengan membuktikan unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 yang ditandatangani oleh Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dengan Wilson Ferry Siagian tersebut, perlu dikaitkan dengan pernyataan Van Dunne sebelumnya dan juga dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan serta doktrin yang ada. Di samping itu, fakta-fakta yang ada juga akan disertakan untuk membuktikan ada tidaknya penyalahgunaan tersebut.

1. Analisis Adanya Keunggulan Ekonomis

Adanya keunggulan ekonomis saja belum mengakibatkan adanya penyalahgunaan keadaan. Tetap diperlukan kondisi-kondisi lain untuk menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan. Namun unsur ini tetap diperlukan untuk membuktikannya.

Yoel Hamry Hendrikson Simbolon memiliki keunggulan yang signifikan dibandingkan Wilson Ferry Siagian dimana keunggulan tersebut meliputi keuangan (ekonomi), sebagaimana telah diuraikan sebelumnya keunggulan ini menjadikan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon bersedia meminjamkan modal usaha kepada Wilson Ferry Siagian sebanyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan syarat Wilson Ferry Siagian memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 709/ Bane atas tanah atas tanah yang terletak di Jalan Selendang / Jalan Bali kepada Yoel Hamry Hendrikson Simbolon serta memberikan bunga pinjaman sebesar 5% (lima persen)/ Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulan.

Secara garis besar telah terlihat dengan sangat jelas dimana Yoel Hamry Hendrikson Simbolon memiliki keunggulan ekonomis dibandingkan Wilson Ferry Siagian sehingga unsur keunggulan ekonomis yang merupakan salah satu unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam hal ini terpenuhi.

2. Analisis Adanya Kebutuhan Mendesak

Yoel Hamry Hendrikson Simbolon terbukti memiliki keunggulan ekonomis dibandingkan Wilson Ferry Siagian. Oleh karena ini, Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dianggap sebagai pihak yang ekonomis lebih kuasa dan yang dianggap sebagai pihak lawan adalah Wilson Ferry Siagian.

Wilson Ferry Siagian merupakan Komisaris PT Mestika Sukses Mandiri. Wilson Ferry Siagian dan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon bertemu untuk membicarakan rencana kerjasama pengelolaan kayu hutan yang terletak di Kabupaten Pakpak Baraat, Wilson Ferry Siagian memiliki perusahaan dalam bidang pengelolaan kayu yang sedang merosot ditambah lagi pada saat itu Wilson Ferry Siagian sedang membutuhkan dukungan biaya operasional untuk menjalankan usahanya tersebut. Dalam kondisi demikian, Wilson Ferry Siagian tentunya mengharapkan peminjaman modal usaha dari Yoel Hamry Hendrikson Simbolon demi keberlangsungan kegiatan usahanya.

Uraian sebelumnya telah dijelaskan bahwa, Yoel Hamry Hendrikson Simbolon memiliki beberapa keuntungan dan keunggulan yang mapan dan telah dikenal baik Wilson Ferry Siagian, sehingga Wilson Ferry Siagian ingin bekerja sama dan meminjam modal sebagai dukungan biaya operasional atas usahanya.

Peristiwa hukum berikutnya terjadi dalam hal penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 terjadi perselisihan antara Wilson Ferry Siagian dan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dikarenakan penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 ini tidak ada dalam kesepakatan pada pertemuan sebelumnya dan Wilson Ferry Siagian tidak berniat menjual objek tanah dan rumah tersebut. Yoel Hamry Hendrikson Simbolon meyakinkan Wilson Ferry Siagian dengan mengatakan bahwa, “penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 tersebut hanya formalitas saja, dan berlaku untuk selama 6 (Enam) bulan dan apabila pekerjaan Pengelolaan Kayu sudah mulai berjalan lancar dan pinjaman Perusahaan tersebut sudah dapat dikembalikan oleh Wilson Ferry Siagian maka Sertifikat Hak Milik Wilson Ferry Siagian tersebut akan dikembalikan juga oleh Yoel Hamry Simbolon”.

Untuk dapat mengatasi kebutuhan akan dana untuk dukungan biaya operasional PT Mestika Sukses Mandiri tersebut, Wilson Ferry Siagian terpaksa menandatangani Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018. Oleh karena itu, Wilson Ferry Siagian memiliki ketergantungan dengan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dimana jika Wilson Ferry Siagian tidak menandatangani Akte Jual Beli (AJB)

Nomor: 24 /2018, PT Mestika Sukses Mandiri tidak mampu bangkit dari keterpurukan dan tidak dapat bersaing dalam bisnis pengelolaan kayu. Kebutuhan pencairan dana dari Yoel Hamry Hendrikson Simbolon tersebut juga mendesak manakala diperlukan uang atau modal yang besar untuk membangun infrastruktur dan jaringan bisnis pengelolaan kayu sementara perlu adanya pemasukan untuk menjaga kelangsungan usaha.

Wilson Ferry Siagian tidak memiliki pilihan lain yang memungkinkannya untuk mempertahankan dan memajukan perusahaan selain pencairan dana dari Yoel Hamry Hendrikson Simbolon. Kondisi ini menurut NBW merupakan kondisi istimewa (*bizondere omstandigheden*) yaitu ketergantungan yang dalam hal ini ketergantungan Wilson Ferry Siagian terhadap Yoel Hamry Hendrikson Simbolon. Untuk mendapatkan sisa pencairan dana dari Yoel Hamry Hendrikson Simbolon, Wilson Ferry Siagian harus memenuhi syarat-syarat yang diberikan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon terkait masalah penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 serta penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan bunga 5% setiap bulannya yang disepakati dan dituangkan dalam suatu Nota Kesepahaman (MoU) yang dibuat definitif.

Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dalam hal ini pasti mengetahui bahwa karena keadaan mendesak yang dialami oleh Wilson Ferry Siagian, sehingga Wilson Ferry Siagian tergerak untuk menandatangani Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018. Jika tidak demikian, Yoel Hamry Hendrikson Simbolon semestinya mengetahui kondisi tersebut karena merupakan suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*).

Pinjaman dana dari Yoel Hamry Hendrikson Simbolon menjadi kebutuhan yang penting dan mendesak bagi Wilson Ferry Siagian untuk kelangsungan usahanya. Hal ini berkaitan dengan kebutuhan PT Mestika Sukses Mandiri sehingga dapat bangkit dari keterperosotan dan mampu bersaing kembali dalam bisnis pengelolaan kayu. Dengan demikian, unsur kebutuhan mendesak ini terpenuhi.

3. Analisis Kerugian Pihak Ekonomi yang Lemah.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya perjalanan usaha Wilson Ferry Siagian telah melampaui jangka waktu pinjaman dana/ dukungan modal usaha berdasarkan kesepakatan Mou Kesepakatan Kerjasama tanggal 15 Januari 2018, kemudian Yoel Hamry Hendrikson Simbolon menghitung hutang dan bunga Wilson Ferry Siagian hingga November 2019 sebanyak, Rp. 1.076.900.000,- (Satu Milyar tujuh puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah). Dikarenakan tidak mampu membayar Yoel Hamry Hendrikson Simbolon membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / 2008 yang sebelumnya milik Wilson Ferry Siagian menjadi atas nama Yoel Hamry Hendrikson Simbolon.

Dasar bagi Yoel Hamry Hendrikson Simbolon untuk bertindak menguasai tanah dan rumah milik Wilson Ferry Siagian didasarkan Pengikatan Jual Beli sebagaimana atas Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 yang ditandatangani oleh Wilson Ferry Siagian dan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon di Kantor PPAT Asni Julia. Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 tersebut lahir dari adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Wilson Ferry Siagian mengalami kerugian tidak bisa menikmati rumah dan tanah miliknya sendiri, karena telah dilakukan proses baliknama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 709 / 2008 oleh Yoel Hamry Simbolon maka telah tertutup kesempatan bagi Wilson Ferry Siagian untuk melanjutkan proses penjualan tanah tersebut sebagai satu-satunya kesempatan memperoleh uang untuk mengembalikan modal usaha dan seluruh kompensasi kepada Yoel Hamry Simbolon bahkan Wilson Ferry Siagian juga kehilangan hak yang mungkin diperoleh dari selisih hasil penjualan apabila harga tanah dan rumah tersebut dapat terjual dengan harga pasaran yaitu yaitu Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat kerugian yang nyata yang justru menguntungkan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon. Meskipun pada pokoknya kesepakatan dibuat dalam bentuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), namun syarat kesepakatan kerjasama dan bunga 5% (lima persen) setiap bulan menjadi bagian yang juga harus dipenuhi. Maka dapat dikatakan, Wilson Ferry Siagian

dalam keadaan tidak bebas untuk menegosiasikannya karena *kondisi inequality of bargaining power*.

Asas *iustum pretium* dalam hal ini digunakan sehubungan adanya kerugian yang diderita Wilson Ferry Siagian sebagai akibat dari ketidakbebasan berkehendak. Kenyataan yang ada, Yoel Hamry Hendrikson Simbolon justru diuntungkan. Kerugian yang diderita Wilson Ferry Siagian berupa kerugian ekonomis yang meskipun tidak secara langsung dialami, potensi kerugian ekonomis tersebut nyata dalam bentuk bunga setiap bulannya terjadi seiring berjalannya waktu. Dengan demikian, kondisi atau syarat ketidakseimbangan/berat sebelah dan keuntungan pihak yang ekonomisnya lebih kuasa adalah terpenuhi.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari.

Kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum yang berperan dalam hal bertugas melaksanakan kewajiban untuk membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap kontrak/perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) menjadi batal demi hukum karena Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dianggap tidak memiliki itikad baik terhadap Wilson Ferry Siagian dalam pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24/2018 ini serta berniat untuk mendapatkan keuntungan sendiri. Dimana keuntungan ini dapat digolongkan berupa keuntungan ekonomi maupun keuntungan keadaan nantinya (menyudutkan Penggugat) dan dalam hal ini Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dianggap tidak memiliki itikad baik terhadap penggugat yang dibuktikan atas akta-akta yang dibuat. Maka berdasarkan alasan

diatas hal yang dilakukan oleh Yoel Hamry Hendrikson Simbolon digolongkan sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Keadaan Wilson Ferry Siagian sebagai Komisaris PT Mestika Sukses Mandiri pada saat itu yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon agar melakukan tindakan hukum dengan membuat Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 bersamaan dengan Nota Kesepahaman (MoU) Kesepakatan Kerjasama karena penggugat membutuhkan dana untuk modal usahanya. Hal ini sangat merugikan Wilson Ferry Siagian atau menguntungkan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon, hal yang dilakukan oleh Yoel Hamry Hendrikson Simbolon termasuk kedalam perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian apabila suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang berdasarkan atas adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), akta tersebut tidak sah atau batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah ada kontrak/perjanjian, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihaknya.

Terdapat beberapa putusan pengadilan di Indonesia yang dapat dianalisis terkait penerapan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Adapun putusan-putusan tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2131/K/Pdt 2011

Berdasarkan uraian kasus antara H.M. Yunan Nasution melawan PT. Bank Sumut dalam Putusan MARI No. 2131/K/Pdt 2011 tersebut, terlihat bahwa pertimbangan yang digunakan oleh hakim pada peradilan tingkat pertama hingga Mahkamah Agung merupakan penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan.

Terdapat beberapa pertimbangan dalam putusan MARI No. 2131/K/Pdt 2011 yang dapat dianalisis melalui putusnya, para hakim mempertimbangkan posisi para pihak yang tidak seimbang. Para hakim mempertimbangkan keunggulan ekonomis antara Penggugat (debitur) dan Tergugat (kreditur) serta keunggulan psikologis Penggugat, yakni berada dalam keadaan tertekan, terdesak karena terlilit utang kepada Tergugat. Selain itu, ketidaktahuan Penggugat bahwa

berdasarkan Pasal 1211 KUHPerdara jo. Pasal 1178 KUHPerdara yang menegaskan bahwa "segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam keadaan hipotek adalah batal" serta Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan "janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum", juga menjadi bagian dari pertimbangan hakim.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 523/K/Pdt 2017

Hal ini berbeda dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 523/K/Pdt/2017 antara Ichwan Susilo melawan Jimmy M.P. Yohannes. Dalam pertimbangan putusannya, Hakim Mahkamah Agung terlihat mempertimbangkan adanya keunggulan psikologis Tergugat (Jimmy M.P. Yohannes) yang memanfaatkan penggugat. Ichwan Susilo merupakan klien dari Jimmy M.P. Yohannes. Selain itu, terlihat pula bahwa Jimmy M.P. Yohannes sebagai advokat memanfaatkan ketidaktahuan kliennya Ichwan Susilo terkait maksud dan tujuan pembuatan Akte Jual Beli (AJB) yang diusulkan oleh Jimmy M.P. Yohannes. Ditambah lagi Ichwan Susilo yang merasa tertekan dengan kasus sebelumnya tanpa berpikir panjang menandatangani Akte Jual Beli (AJB) tersebut.

Pertimbangan pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi Dan Mahkamah Agung pun mempertimbangkan ketidakseimbangan secara psikologis hubungan advokat dan klien dalam kontrak/perjanjian jual-beli. Majelis dalam pertimbangannya membatalkan kontrak/perjanjian jual-beli dengan alasan perbuatan melawan hukum.

3. Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor: 04/Pdt.G/2014/ PN. Wng

Kasus yang dijabarkan dalam putusan ini adalah tentang hutang piutang dengan dengan jaminan 3 bidang. Penggugat mencoba memaksakan kepada tergugat untuk menjual 3 bidang tanahnya melalui jasa pemberian hutang kepada tergugat. Dalam kontrak/perjanjian tersebut disepakati jual beli 3 bidang tanah yang dijaminan tersebut jika pada waktu jatuh tempo tergugat belum membayar hutangnya.

Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini mencoba menggali dan menimbang tentang posisi kedua belah pihak yang tidak seimbang berdasarkan beberapa bukti yang ditemukan dalam persidangan. Keadaan tergugat yang pada waktu itu terdesak membutuhkan pinjaman membuat penggugat menyalahgunakan keadaannya dalam hal keunggulan ekonomi yang dia miliki. Syarat pinjaman diberikan oleh penggugat kepada tergugat yakni dengan mengubah istilah kontrak/perjanjian hutang piutang dengan istilah kontrak/perjanjian jual beli, namun syarat ini disampaikan secara halus yaitu dengan menggunakan alasan bahwa penggugat merasa malu nanti disebut sebagai rentenir karena memberi pinjaman dengan bunga.

4. Putusan PN Pematang Siantar Nomor: 91/Pdt.G/2019/PN.Pms

Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 yang dibuat oleh Wilson Ferry Siagian dan Yoel Hamry Hendrikson Simbolon dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asni Julia telah dinyatakan batal demi hukum pada putusan nomor: 91/ Pdt.G/ 2019/ PN. Pms. Hakim dalam pertimbangannya mengatakan bahwa Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 secara formil sah namun secara materil hakim menyatakan tidak sah karena dibuat berdasarkan adanya cacat kehendak.

Secara garis besar majelis hakim mempertimbangkan posisi ekonomi Wilson Ferry Siagian yang lemah dimanfaatkan oleh Yoel Hamry Hendrikson Simbolon. Keadaan yang mendesak tersebutlah membuat Wilson Ferry Siagian terpaksa menandatangani Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018. Kerugian Wilson Ferry Siagian juga ditemukan dengan jelas dalam fakta persidangan. Kemudian dalam pertimbangan hakim, melalui proses pembuktian tergugat menyangkal terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 namun tidak dapat membuktikan sangkalannya, dalam pertimbangan lainnya hakim juga mengacu dan berpedoman pada jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 3431 K/Pdt/1985, dan Jurisprudensi Nomor 1904 K/Sip/1992.

Menurut hasil analisis terhadap kesesuaian pertimbangan hakim dalam putusan nomor: 91/ Pdt.G/ 2019/ PN. Pms telah sesuai dengan ketiga putusan yang

telah diuraikan diatas, yakni Putusan MARI No: 2131 K/ Pdt/ 2011, Putusan MARI No: 523 K/ Pdt/ 2017, serta Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor: 04/Pdt.G/2014/ Pn. Wng. Kesesuaian tersebut dapat dilihat dari kesamaan terjadinya kerugian pihak yang posisi/ keadaan yang lemah. Hal tersebut dapat diketahui melalui indikator terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang dapat dinilai dari aspek posisi para pihak pada fase kontraktual, aspek formulasi kontrak/perjanjian serta aspek moralitas.

Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 berdasarkan putusan nomor: 91/ Pdt.G/ 2019/ PN. Pms dapat dianalisis berdasarkan 3 (tiga) unsur, yaitu:
 - a. Adanya keunggulan ekonomi,
 - b. Adanya kebutuhan yang mendesak,
 - c. Adanya kerugian akibat persetujuan dalam penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 bagi pihak yang lemah.
2. Akibat hukum Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 menjadi batal demi hukum dan tidak sah, meskipun secara syarat formal telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, namun secara materil tidak sah dikarenakan penerbitannya telah dilakukan dengan unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang merupakan alasan (baru) untuk membatalkan kontrak/perjanjian sehingga Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 24 /2018 menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau secara sederhananya akta jual beli tersebut sudah tidak berlaku lagi.
3. Pertimbangan yang digunakan hakim PN Pematang Siantar dalam penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) selaras dengan jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1904/K/Sip/1992, Putusan MARI No: 2131 K/ Pdt/ 2011, Putusan MARI No: 523 K/ Pdt/ 2017, serta Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor: 04/Pdt.G/2014/ Pn. Wng. Kesesuaian

tersebut dapat dilihat dari kesamaan terjadinya kerugian pihak yang posisi/keadaan yang lemah. Hal tersebut dapat diketahui melalui indikator terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang dapat dinilai dari aspek posisi para pihak pada fase kontraktual, aspek formulasi kontrak/perjanjian serta aspek moralitas.

B. Saran

1. Disarankan agar kedepannya Presiden bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia merevisi KUHPperdata dengan menambahkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebagai alasan (baru) pembatalan kontrak/perjanjian, sehingga rumusan unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) memiliki acuan yang jelas dalam penerapannya.
2. Disarankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di seluruh wilayah Indonesia memahami dan menelusuri unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) sebelum penandatanganan akta jual beli yang dilakukan oleh para pihak, sehingga tidak menimbulkan sengketa yang berpotensi mempengaruhi status hukum AJB dikemudian hari.
3. Diharapkan kepada penggugat dalam membuktikan unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Jual Beli memperhatikan kekuatan pembuktian untuk meyakinkan hakim terjadinya peristiwa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Selain itu, hakim diharapkan agar lebih cermat dan berhati-hati dalam menilai unsur terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan akta jual beli karena tolak ukur dalam doktrin penyalahgunaan keadaan bersifat kasuistis (bertalian dengan kasus-kasus lain).

Daftar Pustaka

Ibrahim, Johnny. 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, UMM Press, Malang.

- Khairandy, Ridwan. 2004, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Jakarta
- Panggabean, Henry P. 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Membatalkan Kontrak/perjanjian*, Liberty, Yogyakarta
- Saputra, Rendy. 2016, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstadigheden) dalam Hukum Kontrak/perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Satrio, J. 2001, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Kontrak/perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Soerjono, Soekanto, 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soemitro, Hanitijo Ronny. 1988. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.