

# Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah

Oleh:

**Fajar Riski Romadhon**

**Dosen Pembimbing: Noor Fatimah Mediawati**

**Progam Studi Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Sidoarjo**

**Mei, 2024**



# Pendahuluan

Asas itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam hukum perjanjian Indonesia yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini mengatur bahwa para pihak harus bertindak dengan itikad baik atau kejujuran saat melakukan perjanjian. Hal ini berarti bahwa para pihak harus saling menghormati, memberikan informasi yang jujur, serta tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain dalam perjanjian. Dengan menerapkan asas itikad baik, diharapkan perjanjian yang dibuat akan berjalan dengan baik dan dapat tercapai tujuan yang diinginkan oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, asas itikad baik menjadi penting untuk diterapkan dalam pembentukan perjanjian. Ketika salah satu pihak mengambil keuntungan dari situasi yang sulit atau memaksa pihak lain untuk menyetujui suatu perjanjian, maka terjadilah penyalahgunaan keadaan, atau misbruik van omstandigheden. Situasi ini mencakup aspek ekonomi, sosial, politik, atau pribadi para pihak yang terlibat dalam kontrak. Penyalahgunaan keadaan merupakan pelanggaran terhadap prinsip itikad baik, dan dapat menyebabkan kontrak dibatalkan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji peristiwa hukum dari poin-poin putusan dan bagaimana akibat hukum setelah putusan dibuat. Kasus ini menunjukkan pentingnya asas itikad baik dalam kontrak untuk mencapai keadilan dan menghindari penyalahgunaan keadaan yang dapat merugikan salah satu pihak.

## Kronologi Penyalahgunaan Keadaan pada Putusan Nomor 229/Pdt.G/2022/PN/Mlg

Berawal dari Perjanjian Jual Beli Rumah milik Penggugat Rekovensi yang berlokasi di Jalan *green wood golf* utama No 3, Desa Tirtomoyo, Pakis, Malang

Melihat celah untuk memanfaatkan kondisi psikologis penggugat rekovensi yang sudah lansia (pikun) dan kurang pengetahuan dalam hukum sehingga sudah tidak cakap

Ketidakkonsistenan isi perjanjian surat kuasa khusus dan perjanjian pemberian surat kuasa khusus

# Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

**Bagaimana implikasi hukum penyalahgunaan keadaan terhadap pembatalan kontrak pada Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg ?**

# Metode Penelitian

Melakukan studi kasus (*case approach*) mengkaji Putusan No. 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg mengenai penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli rumah yang berkekuatan hukum tetap.

Data primer berasal dari dokumen putusan pengadilan.

Data sekunder berasal dari literatur hukum, jurnal ilmiah, buku teks, dan peraturan perundang-undangan

# Penelitian Terdahulu

- Fadil (2023) "*Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Kredit Bank*" mengkaji bahwa dalam hukum Indonesia tidak secara eksplisit diatur. Hal ini dapat terjadi karena ketidaksetaraan posisi tawar pihak lain dalam perjanjian kredit. Namun dalam artikel ini kurang membahas topik secara menyeluruh terkait analisis mendalam prinsip-prinsip perjanjian dan bagaimana implikasi dari doktrin penyalahgunaan keadaan.
- Dwi, Artaji, Pupung (2022) "*Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Apabila Terdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan*" mengkaji bahwa bagaimana upaya perlindungan hukum untuk pihak yang telah dirugikan atas penyalahgunaan keadaan. Dalam artikel ini kurang membahas analisis kritis tentang efektivitas dalam melindungi hak dalam perjanjian kontraktual.
- Abbasy (2022) "*Klausula Perjanjian Kredit Bank BNI*" mengkaji tentang penyalahgunaan keadaan oleh pihak kreditur karena posisi yang tidak seimbang. Banyak klausul yang memberatkan dari sisi pihak debitur. Namun dalam artikel ini terdapat kekurangan data empiris yang mendukung pernyataan yang dipaparkan.
- Persamaan artikel terdahulu dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas terkait penyalahgunaan keadaan sebagai dalil pembatal perjanjian (*misbruik van omstandigheden*) dan melanggar asas itikad baik perjanjian. Perbedaannya dalam penelitian ini terletak pada studi kasus pada putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg yang memanipulasi surat kuasa khusus sebagai dalil pembatalan kontrak. Serta menjelaskan analisis kasus keabsahan, ruang lingkup kebebasan kontrak dan penyalahgunaan keadaan yang dapat membatalkan sebuah kontrak.

# Hasil

- A. ANALISIS KEABSAHAN KONTRAK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI INDONESIA**
- B. ANALISA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PUTUSAN NOMOR 229/Pdt.G/2022/PN Mlg**
- C. AKIBAT HUKUM PADA PUTUSAN NOMOR 229/Pdt.G/2022/PN Mlg**



# Pembahasan

## A. ANALISIS KEABSAHAN KONTRAK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI INDONESIA

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur keabsahan kontrak di Indonesia, menetapkan empat persyaratan utama agar perjanjian dianggap sah: kesepakatan yang mengikat antara para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek yang jelas dan spesifik, dan dasar hukum yang sah. Kontrak harus didasarkan pada kehendak bebas tanpa tekanan, dan para pihak yang terlibat harus memiliki kapasitas hukum. Isi kontrak harus jelas dan tidak melanggar hukum atau kesusilaan yang berlaku. Beberapa kontrak memerlukan bentuk tertulis, sementara yang lain dapat dilakukan secara lisan. Kontrak dapat dibatalkan karena kesalahan, penipuan, atau kekurangan informasi. Selain dari ketiga alasan kegagalan kehendak yang disebutkan dalam Kode Kehakiman (kesalahan, penderitaan, dan penipuan), pelanggaran keadaan dapat menjadi alasan.

Dalam hal penyalahgunaan keadaan dalam putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg terlihat bahwa terdapat unsur penipuan atau pemanfaatan unsur kekhilafan dari pihak tergugat rekovensi yang mengubah isi surat kuasa khusus penggugat rekovensi lalu memanfaatkan kondisi lansia (pikun) penggugat rekovensi dalam membuat sebuah perjanjian sehingga berakibat tidak sahnya perjanjian.



# Lanjutan...

## B. ANALISA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PUTUSAN NOMOR 229/Pdt.G/2022/PN Mlg

Ketika salah satu pihak mengambil keuntungan dari kelemahan pihak lain, seperti kesulitan ekonomi, hubungan kerja, atau kondisi kesehatan yang mendesak, untuk mendapatkan keuntungan yang tidak setara, penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian menghasilkan kewajiban timbal balik yang tidak adil, yang mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian besar. Dalam kasus Putusan No. 299/Pdt.G/2022/PN Mlg, tergugat rekonvensi mengeksploitasi usia penggugat dan ketidaktahuan hukum untuk mengubah isi surat kuasa, membuat perjanjian jual beli rumah yang merugikan penggugat. Pengadilan menemukan adanya penipuan dan pemanfaatan keadaan, sehingga perjanjian tersebut tidak sah.

Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian dalam isi perjanjian dan tergugat memanfaatkan keadaan untuk menguntungkan psikologis dan kepercayaan penggugat. Menurut Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, perjanjian harus dibuat dengan itikad baik, termasuk kejujuran dan kesesuaian dengan peraturan dan kesusilaan. Majelis hakim menyatakan bahwa surat kuasa khusus tersebut tidak sah karena adanya penipuan, kekhilafan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan, yang menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas itikad baik dalam perjanjian.

# Lanjutan...

## C. AKIBAT HUKUM PADA PUTUSAN NOMOR 229/Pdt.G/2022/PN Mlg

Berdasarkan Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/PN Mlg, Tergugat Rekonvensi telah menyalahgunakan keadaan saat menerbitkan Surat Kuasa Khusus dan Surat Perjanjian Pemberian Kuasa. Akibatnya, kedua dokumen tersebut dianggap tidak sah atau batal karena dibuat tanpa persetujuan bersama dan merugikan Penggugat Rekonvensi. Selain itu, konsekuensi hukum dari keputusan ini termasuk kerugian materi yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi karena rumahnya telah dihuni oleh Tergugat Rekonvensi selama satu tahun dan tiga bulan tanpa menerima pembayaran yang tepat. Menurut Pasal 1548 KUHPER, sebagai bagian dari konsep penjualan dan pembelian, seorang penjual harus menyediakan barang yang ditawarkan dan seorang buyer harus membayar harga yang telah disepakati. Akibatnya, kondisi rumah Penggugat Rekonvensi bisa juga mengalami kerusakan atau tidak sesuai dengan kondisi awal.

# Temuan Penting dan Manfaat Penelitian

- **Temuan Penting:**

Mengkaji, dan Mengeksplorasi studi kasus pada putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg yang memanipulasi surat kuasa khusus. Serta menjelaskan analisis keabsahan, ruang lingkup kebebasan kontrak dan penyalahgunaan keadaan yang dapat membatalkan sebuah kontrak.

- **Manfaat:**

Memberikan kontribusi signifikan dalam meningkatkan keadilan hukum dengan mengidentifikasi dan mengatasi jebakan penyalahgunaan keadaan sebagai dalil pembatalan kontrak yang bertentangan dengan keabsahan kontrak.

# Kesimpulan

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur keabsahan kontrak dalam sistem hukum Indonesia, dengan menetapkan empat persyaratan utama: kesepakatan yang mengikat, kecakapan hukum para pihak yang terlibat, objek yang jelas, dan dasar hukum yang sah. Menurut Putusan No. 299/Pdt.G/2022/PN Mlg, penyalahgunaan keadaan dapat membuat kontrak menjadi tidak sah. Dalam kasus ini, tergugat rekonvensi memanfaatkan kondisi tergugat rekonvensi yang sudah lanjut usia untuk membuat perjanjian yang tidak adil dan merugikan penggugat. Akibatnya, Surat Kuasa Khusus dan Perjanjian Pemberian Kuasa dinyatakan tidak sah.

Salah satu akibat hukum dari putusan ini adalah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari pengambilan barang miliknya tanpa pembayaran yang sah. Selain itu, pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Pasal 1548 KUHPerdara yang mengatur bahwa penjual harus menyerahkan barang dan pembeli harus membayar harga yang telah disepakati, dalam hal ini telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi.

# Referensi

- [1] A. Ali, D. A. Fitriani, and D. P. H. putra, "Jurnal : Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Sentri J. Ris. Ilm.*, vol. 1, no. 2, Art. no. 2, Sep. 2022.
- [2] M. Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian," *J. Ius Const.*, vol. 5, no. 1, Art. no. 1, May 2020, doi: 10.26623/jic.v5i1.2119.
- [3] A. M. Asras Atjo, H. Khalid, and A. Yunus, "Pembuktian Kontrak Digital Pada Perdagangan Elektronik Menurut Undang-Undang Informasi & Transaksi Elektronik," *J. Lex Gen. JLG*, vol. 2, no. 3, Art. no. 3, Mar. 2021.
- [4] F. Paparang, "Misbruik Van Omstandigheden dalam Perkembangan Hukum Kontrak," *J. Huk. UNSRAT*, vol. 22, no. 6, Art. no. 6, 2016, Accessed: Aug. 01, 2024. [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jurnalhukumunsrat/article/view/13192>
- [5] I. K. M. Putra, N. L. Mahendrawati, and D. G. D. Arini, "Penerapan Pasal 1320 Kuh Perdata Terhadap Tanggung Jawab Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Barang Melalui Media Internet," *J. Analogi Huk.*, vol. 2, no. 1, Art. no. 1, Mar. 2020, doi: 10.22225/ah.2.1.2020.73-77.
- [6] D. A. S. Putri and T. Taupiqqurrahman, "Akibat Hukum Undue Influence Terhadap Pembatalan Perjanjian Ditinjau Dari Asas Keseimbangan," *J. USM LAW Rev.*, vol. 6, no. 2, Art. no. 2, Sep. 2023, doi: 10.26623/julr.v6i2.7306.
- [7] B. R. Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian," *J. Komun. Huk. JKH*, vol. 5, no. 1, Art. no. 1, Feb. 2019, doi: 10.23887/jkh.v5i1.16752.
- [8] D. A. Rahmayani and TAMSIL, "Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Misbruik Van Omstandigheden Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor192 PK PDT 2014," *NOVUM J. Huk.*, vol. 6, no. 3, Jul. 2019, doi: 10.2674/novum.v6i3.30263.
- [9] A. H. Wulandari, S. Suradi, and B. E. Turisno, "Tinjauan Yuridis Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Di Dalam Perjanjian Franchise Seblak Duarr," *Diponegoro Law J.*, vol. 10, no. 2, Art. no. 2, Apr. 2021, doi: 10.14710/dlj.2021.30695.
- [10] R. Bariklana and N. Mediawati, *Principles of Fairness for Buyers in Clauses of Agreements for Under-the-Table Home Purchase Transactions: Prinsip Keadilan Bagi Pembeli dalam Klausula Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Rumah Secara Di Bawah Tangan*. 2023. doi: 10.21070/ups.3073.
- [11] J. Belo, "Keabsahan Klausul Baku Grace Period pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun," thesis, Universitas Airlangga, 2019. Accessed: Aug. 01, 2024. [Online]. Available: [Http://lib.unair.ac.id](http://lib.unair.ac.id)
- [12] T. W. S. Lestari and L. Santoso, "Komparasi Syarat Keabsahan 'Sebab yang Halal' dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah," *YUDISIA J. Pemikir. Huk. Dan Huk. Islam*, vol. 8, no. 2, Art. no. 2, Apr. 2018, doi: 10.21043/yudisia.v8i2.3240.
- [13] A. Innaka, S. Rusdiana, and M. Sularto, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan," *Mimb. Huk. - Fak. Huk. Univ. Gadjah Mada*, vol. 24, no. 3, Art. no. 3, 2012, doi: 10.22146/jmh.16122.
- [14] N. F. Mediawati and S. B. Purwaningsih, "Buku Ajar Hukum Kontrak Dan Perikatan," *Umsida Press*, pp. 1–104, 2018, doi: 10.21070/2018/978-602-5914-35-5.
- [15] Z. Arifin, D. S. R. Sediati, R. Hendristianto, and M. Arifin, "Keabsahan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Jasa Konstruksi," *J. USM LAW Rev.*, vol. 6, no. 1, Art. no. 1, Feb. 2023, doi: 10.26623/julr.v6i1.6095.
- [16] D. Atmoko, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Suatu Perjanjian Baku," *Binamulia Huk.*, vol. 11, no. 1, Art. no. 1, 2022, doi: 10.37893/jbh.v11i1.308.
- [17] M. J. Maulana, "Perlindungan Konsumen Dalam E-Commerce Terkait Kerugian," *J. Law Adm. Soc. Sci.*, vol. 4, no. 2, Art. no. 2, Apr. 2024, doi: 10.54957/jolas.v4i2.569.
- [18] F. D. Q. Navisa, *Konsep jual beli dalam bisnis afiliasi: perspektif hukum perjanjian*. Thalibul Ilmi Publishing & Education, 2023. Accessed: Aug. 01, 2024. [Online]. Available: [//digilib.unisma.ac.id%2Fwebpac%2Findex.php%3Fp%3Dshow\\_detail%26id%3D38504%26keywords%3D](http://digilib.unisma.ac.id%2Fwebpac%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D38504%26keywords%3D)

