

PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 143/PDT/2016/PT. DKI) *ABUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) IN SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (CASE STUDY OF DECISION NUMBER 143/PDT/2016/PT. DKI)*

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmul Siregar

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis: tasyaginting3@gmail.com, hasim_purba14@yahoo.com, mahmulsiregar@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Ginting, Tasya Veronika Anrori, Hasim Purba dan Mahmul Siregar. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan doktrin yurisprudensi yang belum diatur dalam hukum tertulis Indonesia. Metode penelitian yuridis normatif digunakan untuk menganalisis Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI. Hasil penelitian menunjukkan karakteristik penyalahgunaan keadaan meliputi keadaan istimewa dan hal yang nyata. Akta PPJB yang mengandung penyalahgunaan keadaan dapat batal demi hukum. Majelis Hakim memutuskan penggunaan kuasa mutlak yang memanfaatkan kondisi ekonomi terpuruk merupakan penyalahgunaan keadaan penyebab cacat kehendak. Diperlukan pembaharuan KUH Perdata untuk mengatur doktrin ini guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Cacat Kehendak

ABSTRACT

Abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden) is a jurisprudential doctrine not yet regulated in Indonesian written law. A normative juridical research method was used to analyze Decision Number 143/PDT/2016/PT. DKI. Research findings indicate characteristics of abuse of circumstances include special circumstances and awareness. Sale and Purchase Binding Agreement Deeds containing abuse of circumstances can be declared null and void. The Panel of Judges ruled that the use of absolute power of attorney exploiting deteriorating economic conditions constitutes abuse of circumstances causing defective consent. Legal reform of the Civil Code is needed to regulate this doctrine to provide legal certainty and protection.

Keywords: Abuse of Circumstances, Sale and Purchase Binding Agreement, Defective Consent

A. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan peristiwa berjanjinya seseorang kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Jika dilihat dari bentuknya, perjanjian merupakan rangkaian perkataan yang berisikan janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis. Dalam sebuah perjanjian, pihak-pihak yang membuat janji memiliki kebebasan untuk menuangkan isi perjanjian. Agar isi perjanjian dapat dilaksanakan, keabsahan sebuah perjanjian menjadi hal yang sangat penting. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian.² Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum.³

Salah satu perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian jual beli tanah, hal ini berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik dan hak guna atas suatu tanah dapat beralih dan dialihkan. Hal ini secara tidak langsung mengatur bahwa hak milik dan hak milik suatu tanah dapat beralih dan dialihkan dengan cara perjanjian jual beli. Jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penjual menjanjikan akan menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan pembeli menjanjikan akan membayar harga yang telah disetujuinya.

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2015, p.1.

² Mariam Darul Badruljaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, p.73.

³ Salim HS, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.34-35.

Selanjutnya yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barangnya, yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis.⁴

Dalam perbuatan jual beli dikenal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu suatu perbuatan hukum paling awal dalam proses peralihan hak milik atas tanah. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli, hal ini dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut.⁵ Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.⁶

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena Notaris merupakan pejabat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang dalam membuat akta. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam prakteknya tidak memiliki ketentuan baku sebab tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.⁷ Dalam kewenangannya, Notaris memiliki kewenangan dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

⁴ Subekti, *Op.Cit.*, p.79.

⁵ Arvi Tunaswati dan Edy Lisdiyono, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)*, Jurnal Akta Notaris, Vol.2, No.1 (2023), p.23.

⁶ Ni Luh Yunik Sri Antari, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.03, No.02 (2018), p.282.

⁷ I Gusti Bagus Hengki dan Ni Galuh Ayu Gresia Pratiwi, *Akibat Hukum terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Dikabupaten Gianyar*, Jurnal Hukum Mahasiswa, Vol.02, No.01 (2022), p.116.

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

Dalam pembuatan suatu akta, Notaris wajib mengacu pada pada ketentuan syarat keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata.⁸

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata mengatur, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan suatu perjanjian yang telah disepakati para pihak berlaku sah dan tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan yang tidak dibenarkan oleh undang-undang. Dari sejumlah alasan yang tidak dibenarkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata, terdapat ajaran/doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang merupakan yurisprudensi peradilan sebagai alasan pembatalan akta. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) antara lain terjadi karena kedudukan yang tidak seimbang dalam mencapai sepakat. Kedudukan yang tidak seimbang ini memiliki potensi disalahgunakan oleh pihak yang tidak memiliki itikad baik atau biasa disebut penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁹ Terdapat 4 (empat) syarat untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu:¹⁰

1. Keadaan-keadaan yang istimewa (*bijzondere omstandigheden*) misalnya keadaan darurat, ketergantungan, cerobah, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
2. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), dalam kaitan ini disyaratkan bahwa kedua belah pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian.
3. Penyalahgunaan, dalam kaitan ini salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia tidak seharusnya melakukannya.
4. Hubungan kausal (*causal verband*), dalam kaitan ini penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Menurut Sutan Remy Syahdeini, seseorang dikatakan melakukan tindakan penyalahgunaan keadaan apabila dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu didasari karena

⁸ Putri Sari Febiolla dkk., *Akta Pengakuan Hutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah sebagai Jaminan Berdasarkan Putusan Nomor 368/PDT/2018/PT.DK*, Jurnal Indonesian Notary, Vol.2 (2020), p.776.

⁹ Sri Redjeki Slamet dan Heddy Kandou, *Ajaran Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol.19, No.2 (2022), p.232.

¹⁰ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 2010, p.41.

orang tersebut berada dalam keadaan khusus seperti berada dalam keadaan yang sangat membutuhkan, berada dalam keadaan ketergantungan, kecerobohan, maupun kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman telah menganjurkan dilakukannya perbuatan hukum itu oleh orang lain meskipun hal tersebut diketahui atau hal yang seharusnya diketahui itu mencegah ia untuk menganjurkan orang lain melakukan perbuatan hukum tersebut.¹¹

Salah satu contoh perkara terkait penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perkara dalam Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI yang juga menjadi objek analisis dalam penelitian ini. Dalam perkara ini Penggugat I Agus Susanto, Penggugat II Maria Fransiska Kartika, Tergugat I Lisa Juliana Tanjung, Tergugat II Marina Soewana, Tergugat III Sastriany Josoprawiro, Turut Tergugat I Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Selatan.

Para Penggugat dan Tergugat I pada mulanya mempunyai hubungan hukum yaitu hutang piutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 dihadapan Tergugat II selaku Notaris pada 03 Oktober tahun 2006 sebesar Rp. 2.000.000.000, - (dua milyar rupiah). Atas pinjaman tersebut, pada saat itu juga Tergugat I langsung melakukan pemotongan sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) dengan alasan sebagai bunga. Namun dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut dimuat kesepakatan bahwa “atas utang tersebut tidak dikenakan bunga”.

Para Penggugat dan Tergugat I juga membuat Surat Penyerahan Barang jaminan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan. Dalam kesepakatannya, Para Penggugat dan Tergugat I menyepakati batas waktu pelunasan pinjaman tersebut selama 2 (dua) bulan dengan jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Para Penggugat. Jaminan tersebut diserahkan manakala Para Penggugat tidak mampu melunasi hutangnya sampai dengan batas waktu perjanjian hutang yang disepakati. Jaminan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian dari pelunasan hutang para Penggugat kepada Tergugat I.

¹¹ Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, p.125.

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

Kemudian pada faktanya, Para Penggugat tidak dapat melunasi seluruh hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan sehingga berdasarkan Surat Penyerahan Barang Jaminan tersebut maka para Penggugat pun telah menyerahkan barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan kepada Tergugat I.

Selain itu, Para Penggugat dan Tergugat I juga menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa tanah dan bangunan di Taman Alfa Indah K.6/29 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan yang dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, seluas 312 m persegi (tiga ratus dua belas meter persegi) yang merupakan tempat tinggal Para Penggugat. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dengan klausula kuasa menjual kepada pihak Tergugat I. Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan dalam kurun waktu pertengahan masa jangka waktu hutang piutang tersebut saat kondisi keuangan Para Penggugat sedang mengalami kesulitan walaupun demikian Para Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan beritikad baik.

Kemudian berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut Tergugat I membuat Akta Jual Beli No. 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT, dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut Tergugat I bertindak sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar kuasa menjual dari para Penggugat dan bertindak sebagai Pembeli (Pihak Kedua). Kemudian selanjutnya Tergugat I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan agar tanah tersebut beralih menjadi miliknya, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.621/Petukangan Utara dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No 3770 Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I). Gugatan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Nomor 143/Pdt/2016/PT. DKI diatas, didasarkan pada telah terjadinya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstanidgheden*) yang dimana para Penggugat merasa dalam kondisi yang tidak seimbang dengan Tergugat I namun diminta untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisa karakteristik penyalahgunaan (*misbruik van omstandigheden*) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kaitannya dengan pertimbangan hukum Hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI., yaitu bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga Hakim memutus batal demi hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Kemudian perlu juga dilihat mengenai pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel., dimana Hakim memutus bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut berlaku sah dan benar dengan pertimbangan bahwa tidak terbuktinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada Penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam hukum di Indonesia?
2. Bagaimana kedudukan dan kekuatan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menggunakan kuasa mutlak dikaitkan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)?
3. Bagaimana analisis penerapan hukum oleh majelis Hakim berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dengan kuasa mutlak pada Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI?

B. PEMBAHASAN

1. Karakteristik Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Hukum Indonesia

Adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menjadi faktor pembatas atau pengganggu adanya kehendak bebas dalam menentukan kesepakatan antara para pihak.¹² Sebagaimana diuraikan sebelumnya Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menjadi 2

¹² Henry P. Panggabean, Op Cit 10, p. 50.

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmul Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

(dua) yaitu penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan kejiwaan. Jika akta otentik terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) baik dari pihak para pihak yang menghadap Notaris atau dari Notaris itu sendiri, terdapat beberapa akibat hukum yang terjadi pada akta tersebut sebagai berikut:

a. Perjanjian dapat dibatalkan

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, akta autentik yang melanggar unsur subjektif dapat dibatalkan oleh para pihak yang memiliki kepentingan. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah unsur yang berkaitan dengan kehendak seseorang untuk menyatakan kesepakatan dan mengikatkan dirinya. Syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terpenuhi ketika salah satu pihak tetap melaksanakan suatu perjanjian, walaupun mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seharusnya tidak melakukannya. Artinya, salah satu pihak menyadari bahwa pihak lain menerima perjanjian tersebut bukan karena kehendaknya namun karena terpaksa akibat keadaannya yang lebih lemah dan bergantung pada pihak yang lebih kuat. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya dan dilanggarnya syarat subjektif pembuatan akta Notaris adalah dapat dibatalkan oleh pengadilan apabila dapat dibuktikan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).¹³

b. Apabila penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dilakukan oleh Notaris, akta tersebut terdegradasi sebagai akta dibawah tangan

Degradasi akta autentik menjadi akta dibawah tangan terjadi jika prosedur pembuatan terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Para pihak dalam hal ini dapat mengajukan kepada pengadilan untuk dinyatakan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan atau meminta pembatalan terhadap akta tersebut. Pasal 1869 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai

¹³ Atika Nabila dkk., *Keabsahan Akta Autentik yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alat Bukti Acara Perdata*, Jurnal Sains Sosio Humaniora, Vol.6, No.1 (2022), p.612.

akta autentik jika dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang atau tidak cakap maupun karena cacat dalam bentuknya, akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak. Undang-Undang Jabatan Notaris juga menjelaskan bahwa suatu akta autentik dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya jika melanggar ketentuan sebagai berikut:¹⁴

- 1) Melanggar Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- 2) Melanggar Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- 3) Melanggar Pasal 41 dengan merujuk Pasal 39 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- 4) Melanggar Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Selain itu degradasi dan batalnya suatu akta juga dapat terjadi jika:

- 1) Sebab Pasal 1869 KUH Perdata.
- 2) Melanggar Pasal 1320 KUH Perdata.
- 3) Sebab ketidakcakapan bertindak.
- 4) Sebab ketidakwenangan bertindak.
- 5) Sebab cacat kehendak.
- 6) Sebab bentuk perjanjian bertentangan dengan undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

c. Perjanjian dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak

Para pihak yang mempunyai kepentingan dalam perjanjian tersebut dapat membatalkan perjanjian tanpa melalui proses gugatan yang diajukan ke pengadilan, namun pembatalan perjanjian harus dilakukan sesuai prosedur dan mekanisme yang berlaku dengan memperhatikan akibat hukum dari pembatalan tersebut. Para pihak dapat menghadap kepada Notaris untuk meminta dibatalkan yang selanjutnya akan dibuatkan akta pembatalan perjanjian oleh Notaris. Akta pembatalan mengakibatkan perbuatan hukum atau perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak pernah dilakukan.

d. Akta notaris dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan asas praduga sah

Akta otentik yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dianggap cacat, yaitu Notaris tidak berwenang secara lahir, formil maupun materil, dan akta tidak dibuat

¹⁴ *Ibid.*, p.613.

sesuai dengan peraturan yang berlaku. Para pihak dapat mengajukan gugatan agar akta dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Berkaitan dengan asas praduga sah, akta autentik masih dianggap sah dan mengikat selama proses gugatan sampai terbitnya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan hakim menyatakan dalam putusan bahwa akta dibatalkan dan menjadi tidak sah.¹⁵

Berdasarkan uraian pada bab ini dapat disimpulkan bahwa karakteristik penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam perjanjian harus memenuhi karakteristik sebagai berikut, yaitu keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*) yaitu baik secara psikologis maupun ekonomis dan suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) yaitu disyaratkan bahwa salah satu pihak harus mengetahui atau patut menduga bahwa pihak lain menyetujui perjanjian karena adanya keadaan istimewa yang memaksanya untuk menyetujui perjanjian. Penyalahgunaan (*mibsruik*) terjadi ketika salah satu pihak tetap melaksanakan suatu perjanjian walaupun mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa seharusnya tidak melakukannya. Kemudian adanya hubungan kausal (*causal verband*), yaitu terpenuhi ketika adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara penyalahgunaan keadaan yang terjadi dengan persetujuan yang diberikan.

2. Kedudukan dan Kekuatan Mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Menggunakan Kuasa Mutlak

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) pada saat ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan PPAT. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas,

¹⁵ *Ibid.*, p.614.

dapat dikatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bersifat sementara, maksudnya mengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses Akta Jual Beli yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.

Dalam proses jual beli tanah, pada prakteknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT. Antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli terdapat perbedaan yang mendasar terkait perpindahan objek tanah, dimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli perpindahan atas objek tanah baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam Akta Jual Beli perpindahan hak atas tanah tersebut terjadi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang setelahnya dilakukan proses balik nama di kantor pertanahan setempat.¹⁶ Dalam praktek, jenis dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini ada 2 (dua), yaitu:¹⁷

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas
 - 1) Terdapat klausula kuasa.
 - 2) Pembeli biasanya mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.
 - 3) Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak lunas

Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

Perlindungan hukum yang diberikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yaitu adanya klausul kuasa menjual terhadap pembeli. Pembuktian dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual ini memiliki kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa tersebut, dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli untuk peralihan balik nama sertifikat atas nama pembeli. Sebagaimana diketahui bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan

¹⁶ Gusti Gilang Prawira, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Education and Development, Vol.11, No.01 (2023), p.271.

¹⁷ *Ibid.*, p.272.

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

akta autentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, dengan kekuatan pembuktian yang ditegaskan dalam Pasal 1870 KUH Perdata bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena belum terpenuhinya satu syarat dan hal lain.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut:¹⁸

- a. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPh sudah terbayar lunas sebelum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dalam praktiknya, pada saat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan Akta Jual Beli.
- b. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli, karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual.

Untuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas, kuasa menjual dalam akta tersebut bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Hal ini biasanya dilakukan oleh Notaris untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum balik nama. Sebaliknya, terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas, terdapat peluang adanya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

¹⁸ *Ibid.*, p.273.

Hal tersebut diakibatkan karena tidak dipenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak. oleh karena itu, seringkali Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli disengketakan akibat salah satu pihak merasa keberatan atau dirugikan. Adapun bentuk perlindungan hukum yang ada pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum lunas, yaitu dengan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai upaya preventif dalam melindungi pihak pembeli maupun penjual dalam bertransaksi jual beli. Apabila selama pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajibannya, maka apabila menimbulkan suatu kerugian, hal tersebut dapat dilakukan upaya gugatan perdata ke pengadilan.¹⁹

Dengan terpenuhinya semua syarat ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata meliputi syarat subyektif yaitu adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak serta syarat obyektif yaitu adanya hal tertentu serta causa yang halal maka kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi sah serta mengikat. Namun apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektifnya yang tidak terpenuhi maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal demi hukum.

Sedangkan kuasa menjual yang sering disebut sebagai kuasa mutlak, mempunyai kedudukan hukum sebagai pemberian kuasa menjual yang dapat dijadikan dasar pada proses dibuatnya Akta Jual Beli dan balik nama sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan ditempat tanah tersebut berada. Dengan kata lain, dijumpai pendaftaran peralihan hak dengan berdasarkan pada akta kuasa menjual saja dengan tanpa diikuti akta Akta Jual Beli. Akta kuasa menjual pada prinsipnya hanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Oleh karena itu kuasa menjual merupakan suatu bentuk kuasa khusus. Proses peralihan hak milik dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris dari pihak pemberi kuasa menjual dan pihak penerima kuasa penjual.

¹⁹ *Ibid.*, p.274.

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

Proses keabsahan pembelian tanah dapat dilihat dan dibuktikan dengan akta kuasa menjual yang secara notariil dibuat oleh Notaris yang berwenang. Pembuktian akta kuasa menjual ini penting untuk menghindari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Sebab apabila kuasa menjual dilakukan dengan adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), maka perjanjian tersebut telah dibuat dengan cacat kehendak yang melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata berakibat batal terhadap akta tersebut apabila di pengadilan dapat dibuktikan terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).²⁰

Berdasarkan uraian-uraian diatas dan pada sub bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan, bahwa kedudukan dan kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris yaitu sebagai berikut.²¹

- a. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta autentik dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian sempurna sejauh tidak melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian dan tidak terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).
- b. Kedudukan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu sangat penting karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan akta autentik sehingga dengan diberikan akta kuasa menjual memberikan perlindungan kepada pihak pembeli dan hak mutlak kepada pembeli atas tanah yang sudah dilakukan pembayaran lunas.
- c. Dengan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga untuk menghindari pemalsuan tanda tangan, pembatalan transaksi jual beli karena menunggu pajak peralihan terbayar dan sebagainya. Apabila di buat di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan hukumnya sesuai dengan kekuatan hukum sebagaimana sebuah akta autentik. Perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tergantung pada isi muatan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri dimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli setidaknya supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi.

²⁰ Kholismu Farida, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual*, Jurnal Signifikan Humaniora, Vol.02, No.03 (2021), p.9.

²¹ *Ibid.*, p.10.

Berdasarkan uraian pada bab ini, dapat disimpulkan bahwa kedudukan dan kekuatan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apabila dapat dibuktikan salah satu pihak dalam akta melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan menyebabkan kerugian terhadap pihak lainnya. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut juga dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

3. Analisis Penerapan Hukum oleh Majelis Hakim Berkaitan dengan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Menggunakan Kuasa Mutlak dalam Putusan Nomor 143/Pdt/2016/PT. DKI

Dalam Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI, Majelis Hakim menerima permohonan banding yang diajukan oleh Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika selaku pemohon. Majelis Hakim pada upaya hukum banding memutuskan membatalkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel., dan mengadili kembali dengan amar putusan bahwa Lisa Juliana Tanjung dan Tergugat lainnya terbukti melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Majelis Hakim pada upaya hukum banding berpendapat bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Lisa Juliana Tanjung dan Tergugat lainnya dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, S.H., Hal ini mengandung konsekuensi yuridis bahwa Akta Kuasa Menjual, Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, dimana akta-akta tersebut dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Dalam pertimbangannya mengenai penyalahgunaan keadaaan (*misbruik van omstandigheden*), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/1992 tanggal 26 Oktober 1994 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/2004 tanggal 29 Agustus 2005 yang menyatakan:

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmud Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

“Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal”.

Sedangkan pertimbangan Majelis Hakim mengenai kuasa mutlak merujuk pada diktum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang menyatakan:

“Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya”.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tentunya berbeda dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam menafsirkan aturan dalam diktum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Seharusnya sudah jelas dan nyata sejak awal bahwa Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika yang memiliki hubungan hukum berupa hutang kepada Lisa Juliana Tanjung, sedang dalam kondisi ekonomi yang lemah.

Dalam menentukan telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), Van Dunne (ahli) membuat empat pertanyaan yang menjadi tolak ukur, yaitu:

- a. Apakah pihak yang satu mempuyai keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain?
- b. Adakah kebutuhan mendesak untuk mengadakan perjanjian dengan pihak yang secara ekonomis lebih berkuasa, mengingat akan pasaran ekonomi dan posisi pasaran pihak lawan?
- c. Apakah kontrak yang telah dibuat atau syarat yang telah disetujui tidak seimbang dalam menguntungkan pihak yang secara ekonomis lebih berkuasa dan dengan demikian perjanjian tersebut menjadi berat sebelah?
- d. Apakah keadaan berat sebelah semacam itu dapat dibenarkan oleh keadaan istimewa pada pihak yang secara ekonomis lebih berkuasa?

Berdasarkan tolak ukur diatas bahwa dapat dilihat bahwa memang Lisa Juliana Tanjung memiliki keunggulan ekonomis terhadap Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika. Dapat juga dilihat adanya kebutuhan mendesak oleh Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika yang dibuktikan dengan Akta Pengakuan Hutang antara apra pihak, kemudian isi perjanjian yang berat sebelah atau menguntungkan Lisa Juliana Tanjung dengan adanya kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tersebut dan seharusnya Lisa Juliana Tanjung menyadari dan mengetahui hal tersebut namun dikarenakan memang tidak adanya itikad baik sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tetap dilakukan.

Ketika salah Lisa Juliana Tanjung memiliki keunggulan ekonomi daripada Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika, maka Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika yang lebih lemah secara ekonomi akan memiliki ketergantungan terhadap Lisa Juliana Tanjung yang lebih kuat tersebut. Hal ini menyebabkan, adanya kebebasan dari Lisa Juliana Tanjung sebagai pihak yang lebih kuat untuk menentukan isi perjanjian dan menyebabkan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika sebagai pihak yang lebih lemah tidak memiliki suara sama sekali dalam menentukan isi perjanjian. Kemudian dengan terpaksa Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika sebagai pihak yang lebih lemah pun menyatakan persetujuannya terhadap isi perjanjian yang memberatkan karena membutuhkan prestasi tertentu yang akan diakomodir oleh Lisa Juliana Tanjung sebagai pihak yang lebih kuat. Kondisi semacam itu disebut sebagai kondisi ketergantungan dari pihak yang lemah kepada pihak yang lebih kuat, karena pihak yang memiliki ekonomi lemah, menggantungkan kebutuhan finansialnya pada pihak dengan ekonomi kuat. Sehingga sekalipun pihak yang lebih lemah mengetahui bahwa akan mengalami kerugian karena perjanjian tersebut, pihak yang lemah terpaksa menyetujui perjanjian yang memberatkannya karena kebutuhan dan ketergantungannya akan prestasi dari pihak yang lebih kuat.

Sehingga putusan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI sudah tepat dengan mempertimbangkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemandahan Hak Atas Tanah.

C. PENUTUP

1. Karakteristik penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam perjanjian harus memenuhi: keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*) baik secara psikologis maupun ekonomis, dan suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) yaitu salah satu pihak harus mengetahui atau patut menduga bahwa pihak lain menyetujui perjanjian karena keadaan istimewa yang memaksanya. Penyalahgunaan keadaan merupakan ajaran/doktrin dari yurisprudensi yang tidak diatur dalam hukum tertulis Indonesia.
2. Kedudukan dan kekuatan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung penyalahgunaan keadaan dapat dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apabila terbukti salah satu pihak melakukan penyalahgunaan keadaan yang merugikan pihak lain. Akta tersebut juga dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan tanpa kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.
3. Penerapan hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 3666 K/PDT/1992 dan Nomor 275 K/PDT/2004, serta Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 tentang larangan kuasa mutlak. Majelis Hakim memutuskan bahwa penggunaan kuasa mutlak oleh Lisa Juliana Tanjung merupakan penyalahgunaan keadaan terhadap Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan memanfaatkan kondisi ekonomi mereka yang terpuruk, menyebabkan cacat kehendak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruljaman, Mariam Darul. 2012. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- HS, Salim. 2018. *Hukum Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Panggabean, Henry P. 2010. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. (Yogyakarta: Liberty).
- Subekti. 2015. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Syahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. (Jakarta: Institut Bankir Indonesia).

Publikasi

- Antari, Ni Luh Yunik Sri. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*. Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.03. No.02 (2018).
- Farida, Kholismu. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual*. Jurnal Signifikan Humaniora. Vol.02. No.03 (2021).
- Febiolla, Putri Sari dkk.. *Akta Pengakuan Hutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah sebagai Jaminan Berdasarkan Putusan Nomor 368/PDT/2018/PT.DK*. Jurnal Indonesian Notary. Vol.2 (2020).
- Hengki, I Gusti Bagus dan Ni Galuh Ayu Gresia Pratiwi. *Akibat Hukum terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Di Kabupaten Gianyar*. Jurnal Hukum Mahasiswa. Vol.02. No.01 (2022).
- Nabila, Atika dkk.. *Keabsahan Akta Autentik yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alat Bukti Acara Perdata*. Jurnal Sains Sosio Humaniora. Vol.6. No.1 (2022).
- Prawira, Gusti Gilang. *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jurnal Education and Development. Vol.11. No.01 (2023).
- Slamet, Sri Redjeki dan Heddy Kandou. *Ajaran Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jurnal Lex Jurnalica. Vol.19. No.2 (2022).
- Tunaswati, Arvi dan Edy Lisdiyono. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr)*. Jurnal Akta Notaris. Vol.2. No.1 (2023).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba dan Mahmul Siregar
Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt Sel.

