

**ANALISIS HUKUM ATAS PERALIHAN HAK YANG DIDASARKAN
PENYALAHGUNAAN KEADAAN YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 47 PK/PDT/2025)**

***LEGAL ANALYSIS OF TRANSFER OF RIGHTS BASED ON ABUSE OF
CIRCUMSTANCES COMMITTED BY THE BUYER
(A STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 47 PK/PDT/2025)***

Karryn Young, Hasim Purba dan Suprayitno
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : karrynyoung1205@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com.

Citation Structure Recommendation :

Young, Karryn, Hasim Purba dan Suprayitno. *Analisis Hukum atas Peralihan Hak yang
Didasarkan Penyalahgunaan Keadaan yang Dilakukan oleh Pembeli (Studi Putusan Nomor 47
PK/Pdt/2025)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4 (2026).

ABSTRAK

Peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) tidak selalu berlangsung dalam kondisi keseimbangan para pihak, khususnya ketika didahului oleh hubungan utang piutang yang berpotensi menimbulkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sebagaimana tercermin dalam Putusan No. 47/PK/Pdt/2025. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus serta analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi ekonomi terdesak pada debitur dimanfaatkan oleh kreditur untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar dan cacat kehendak. Penyalahgunaan tersebut berdampak pada keabsahan AJB dan sertifikat tanah, yang kemudian dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Putusan tersebut menegaskan pentingnya penerapan prinsip itikad baik dan perlindungan hukum terhadap pihak yang berada dalam posisi lemah dalam setiap proses peralihan hak atas tanah.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Penyalahgunaan Keadaan, Peralihan Hak atas Tanah

ABSTRACT

Transfer of rights through a Sale and Purchase Deed (AJB) does not always occur under balanced conditions between the parties, particularly when preceded by a debt relationship that may give rise to abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden), as reflected in Decision No. 47/PK/Pdt/2025. This study employs a normative juridical method with statutory and case approaches,

analyzed qualitatively. The findings indicate that the debtor's economic distress was exploited by the creditor to transfer land rights to another party, resulting in an unequal bargaining position and defective consent. Such abuse affects the validity of the AJB and the land certificate, which were ultimately declared null and void by the court. The decision underscores the importance of applying the principle of good faith and providing legal protection to the weaker party in every process of land rights transfer.

Keywords: *Abuse of Circumstances, Sale and Purchase Deed, Transfer of Land Rights*

A. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, ataupun karena pewarisan.¹ Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) ditentukan bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Bentuk peralihan hak atas tanah yang akan menjadi bahasan dalam penelitian ini adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualkan kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah "terang dan tunai",² namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Peralihan hak tersebut idealnya dilandasi oleh kesepakatan yang bebas, tanpa adanya cacat kehendak, sehingga mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak dan itikad baik para pihak.

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, p.3.

² Amanda Amri Hasibuan, *Akibat Hukum Suatu Peralihan Hak atas Tanah yang Didasarkan pada Unsur Penyalahgunaan Keadaan dan Pembayaran Fiktif (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017)*, Jurnal Ilmu Hukum Prima, Vol.4, No.1 (2021).

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah.³ Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bila dilihat dari pembayaran harganya, ada 3 (tiga) cara untuk membeli tanah dalam jual beli, yaitu:

1. Pembelian secara tunai atau *cash*.
2. Pembelian dengan cara mencicil atau angsuran.
3. Pembelian dengan cara tunai bertahap

Ketiga cara pembayaran ini memiliki proses dan akibat hukum yang berbeda.⁴ Terhadap ketiga cara membeli tanah tersebut diatas memiliki akibat hukum yang berbeda-beda. Dalam praktiknya, tidak semua perjanjian jual beli terjadi dalam kondisi keseimbangan para pihak. Perkembangan hukum perdata modern menunjukkan adanya kemungkinan terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dapat mempengaruhi kehendak salah satu pihak dalam membuat perjanjian. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan keadaan khusus yang melemahkan posisi tawar pihak lain, seperti kondisi ekonomi yang terdesak, ketidaktahuan, ketergantungan, atau keadaan darurat, untuk memperoleh keuntungan yang tidak wajar⁵ termasuk dalam hubungan utang piutang, dimana kondisi salah satu pihak tidak mampu membayar utang kepada pihak lainnya, sehingga mengakibatkan kondisinya berada pada posisi ekonomi yang lemah dan terdesak.

Mengenai utang piutang tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata, namun pengertian dalam hal ini utang piutang dipersamakan dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi:

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.27.

⁴ Baiq Safira Syafruddin, *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembayaran Secara Bertahap (Studi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 72/PDT.G/2019/PN.Pya)*, Skripsi, Universitas Mataram, Mataram, 2020, p.3.

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, p.55.

“pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.” Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedang pihak yang lain menerima pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.⁶

Dalam perjanjian utang piutang, biasanya diikuti dengan penyerahan jaminan sebagai syarat untuk pengembalian atau pelunasan utang, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila debitur melakukan wanprestasi dengan tidak membayar/melunasi utang tersebut. Bahwa kreditur dalam memberikan pinjaman uang kepada debitur, tentu tidak langsung begitu saja bersedia memenuhi permintaan debitur, sebelum memberikan kreditur pasti mempertimbangkan lebih dahulu tentang beberapa hal dapat tidaknya permintaan itu dikabulkan.⁷ Jaminan yang paling sering digunakan dalam jaminan utang-piutang adalah tanah dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai dan objek yang di pergunakan sebagai jaminan adalah hak atas tanah.⁸ Adanya jaminan dalam proses perjanjian utang piutang biasanya merupakan upaya untuk memberikan kepastian akan pelunasan utang oleh debitur sebagai sarana perlindungan keamanan dan perlindungan bagi pemberi pinjaman/kreditur.

Seiring waktu, perjanjian utang piutang tidak selalu berjalan mulus, banyak peminjam/debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman sesuai dengan waktu tempo yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, sehingga untuk menyelamatkan uang yang telah diberikan kepada debitur, tidak sedikit kreditur yang membuat peralihan hak atas objek jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditur. Sehingga kreditur menghendaki dilakukannya peralihan hak atas objek jaminan utang debitur yang mana tidak mampu melunasi utangnya tersebut.

⁶ Meyske Tanamal, dkk., *Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Jaminan Utang*, TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.4 (2022), p.364.

⁷ *Ibid.*, p.365.

⁸ Indah Lestari, *Kepastian Hukum atas Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Dasar Hutang Piutang Berdasarkan Surat Pernyataan (Studi Putusan Nomor 859 PK/PDT/2019)*, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol.2, No.2 (2023), p.594.

Sehingga dilakukanlah jual beli dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dalam peralihan hak tersebut. Dimana dalam pembuatan AJB tersebut terkandung unsur penyalahgunaan keadaan, sebab peralihan hak tersebut bukan murni jual beli melainkan didahului dengan adanya hubungan utang piutang diantara kedua belah pihak.

Penyalahgunaan keadaan merupakan sebuah doktrin atau ajaran yang pertama kali diperkenalkan di Inggris pada abad ke-15 dengan istilah *undue influence*. Pada abad ke-19, ajaran *undue influence* ini mulai berkembang secara signifikan dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim di Inggris pada abad ke-19. Sejarahnya, doktrin *undue influence* ini populer digunakan oleh hakim di pengadilan dalam menyelesaikan perkara yang kedudukan para pihak yang bersengketa tidak setara, dalam artian salah satu pihak memiliki kuasa yang lebih besar terhadap pihak yang lain. Ajaran *undue influence* muncul untuk merespon hal ini dan memastikan bahwa pengaruh satu pihak atas pihak lain tidak disalahgunakan dalam perjanjian.⁹

Dalam konteks peralihan hak, penyalahgunaan keadaan menjadi isu yang sangat penting karena dapat mengaburkan keabsahan kehendak para pihak dalam transaksi jual beli. Apabila suatu peralihan hak didasarkan pada kondisi yang tidak seimbang akibat penyalahgunaan keadaan oleh pembeli, maka keabsahan perjanjian tersebut patut dipertanyakan, baik dari aspek perdata maupun perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Salah satu isu penting terkait peralihan hak yang didasarkan penyalahgunaan keadaan yaitu dalam hal ini hubungan utang piutang dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 47 PK/Pdt/2025 yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini. Putusan tersebut menimbulkan perdebatan hukum terkait validitas peralihan hak yang lahir dari hubungan jual beli yang diduga mengandung unsur penyalahgunaan keadaan, yaitu terkait adanya hubungan utang piutang. Di satu sisi, peralihan hak dipandang sah secara formil karena telah memenuhi prosedur peralihan hak. Akan tetapi di sisi lain,

⁹ Nabiyla Risfa Izzati, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) dalam Perjanjian Kerja: Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*, Kanisius, Yogyakarta, 2021, p.4.

terdapat fakta bahwa proses terbentuknya kesepakatan dalam pembuat Akta Jual Beli tidak sepenuhnya bebas, melainkan dipengaruhi oleh hubungan utang piutang dan menciptakan kondisi ketidakseimbangan posisi diantara para pihak.

Dalam perkara tersebut Penggugat adalah Retno Probawati yang menggugat PPAT Roy Pudyo Hermawan (Tergugat I), Anita Susanty (Tergugat II), Triyo Sugeng (Tergugat III), Henky Indresworo (Tergugat IV) dan Kantor Pertanahan Kota Batu (Turut Tergugat).

Sengketa diantara para pihak sebenarnya telah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Malang dan telah diputus pada tanggal 18 Agustus 2021, namun mengingat dalam gugatan terdahulu, gugatannya kurang pihak (*plurium litis consortium*) yaitu orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut sebagai Penggugat, yaitu suami Penggugat yang bernama Abdul Majid harus diikutkan sebagai Penggugat maka gugatan tersebut diajukan kembali oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Malang. Namun pada tanggal 10 Agustus tahun 2021, Suami dari Penggugat meninggal dunia, oleh karena itu gugatan *a quo* hanya diajukan oleh Penggugat saja. Dalam perkara tersebut Penggugat adalah Retno Probawati yang menggugat Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan (Tergugat I), Anita Susanty/staf Notaris (Tergugat II), Triyo Sugeng (Tergugat III), Henky Indresworo (Tergugat IV) dan Kantor Pertanahan Kota Batu (Turut Tergugat).

Sengketa diantara para pihak sebenarnya telah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Malang dan telah diputus pada tanggal 18 Agustus 2021, namun mengingat dalam gugatan terdahulu, gugatannya kurang pihak (*plurium litis consortium*) yaitu orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut sebagai Penggugat, yaitu suami Penggugat yang bernama Abdul Majid harus diikutkan sebagai Penggugat maka gugatan tersebut diajukan kembali oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Malang. Namun pada tanggal 10 Agustus tahun 2021, Suami dari Penggugat meninggal dunia, oleh karena itu gugatan *a quo* hanya diajukan oleh Penggugat saja.

Adapun dalam perkara ini, Tergugat I menerbitkan 2 buah AJB yaitu AJB Nomor 134/2016 dan AJB Nomor 135/2016, dimana Penggugat tidak pernah datang ke Kantor Tergugat I (Notaris/PPAT) dan tidak mengenal Tergugat I.

Akibat perbuatan Tergugat I tersebut, kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 681 dan Nomor 682 atas nama Retno Probawati (Penggugat) telah beralih kepada Tergugat IV (Henky Indresworo) dengan rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Sehingga AJB yang diterbitkan oleh Tergugat I tersebut merupakan akte yang cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur atau peraturan yang berlaku diantaranya yaitu tidak adanya Pajak dari Penjual (Penggugat), PPAT yang membuat AJB bukan merupakan PPAT yang berada di Kota Batu, tidak dilakukan pembacaan akta dan penandatanganan dilakukan bukan di kantor Notaris melainkan di rumah Tergugat III. Sehingga Penggugat merasa dikelabui dalam penandatanganan surat-surat dan AJB yang dibawa oleh Staf Notaris (Tergugat II) tersebut.

Adapun permasalahan ini berawal dari Penggugat mempunyai hutang kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dimana atas utang tersebut dilunasi oleh Penggugat dengan meminjam uang dari Tergugat III dengan membuat kesepakatan yang dituangkan ke dalam Surat Perjanjian di bawah tangan pada tanggal 21 Mei 2015. Dalam perjanjian tersebut, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 681 dan Nomor 682 atas nama Retno Probawati (Penggugat) menjadi jaminan pengembalian utang Penggugat kepada Tergugat III yang akan dilunasi Penggugat dalam tempo 5 (lima) bulan. Akan tetapi, setelah jatuh tempo, Penggugat tidak mampu melunasi utangnya kepada Tergugat III dan meminta waktu lagi untuk membayar. Namun Tergugat III meminta Penggugat untuk membayar utangnya pada hari itu juga hingga jam 17.00 Wib, dimana hal tersebut tidak mampu dilakukan oleh Penggugat, sehingga Penggugat merasa Tergugat III telah merencanakan hal tersebut dengan melakukan penyalahgunaan keadaan dikarenakan Tergugat III hendak menjual kedua objek sertifikat tersebut kepada Tergugat IV.

Akibat dari pengalihan objek jaminan utang milik Penggugat kepada Tergugat IV sebagai jual beli tersebut menyebabkan Penggugat mengalami kerugian, sebab Penggugat tidak berniat menjual objek jaminan utang tersebut melainkan hanya sebagai jaminan utang Penggugat kepada Tergugat III karena hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat III adalah utang piutang. Maka,

perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, yaitu “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena keadaannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Pada pengadilan tingkat pertama, majelis hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Selanjutnya pada tingkat banding, amar putusannya menguatkan putusan pada tingkat pertama. Pada tingkat Kasasi majelis hakim menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tanpa sepengetahuan Penggugat, direkayasa dan cacat hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H., Tergugat I cacat dan batal demi hukum. Selanjutnya pada tingkat Peninjauan Kembali, majelis hakim menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Henky Indresworo tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana indikator penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan Akta Jual Beli yang didahului oleh hubungan utang piutang sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 47/PK/Pdt/2025?
2. Bagaimana akibat hukum penyalahgunaan keadaan dalam peralihan hak melalui Akta Jual Beli yang didahului oleh hubungan utang piutang?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 47/PK/Pdt/2025 dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan?

B. PEMBAHASAN

1. Indikator Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Pembuatan AJB yang Didahului oleh Hubungan Utang Piutang Sebagaimana Tercermin dalam Putusan Nomor 47/Pk/Pdt/2025

Penyalahgunaan keadaan sendiri terjadi pada saat seseorang tergerak dikarenakan suatu keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.

Unsur penyalahgunaan keadaan merupakan alasan suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*) karena merupakan faktor dari adanya cacat kehendak, yaitu lahir dari kondisi ketidakseimbangan para pihak yang dibingkai dengan kebebasan berkontrak.¹⁰

Adanya kondisi ekonomi yang terdesak mengakibatkan seseorang pada akhirnya dimanfaatkan, sehingga perjanjian tersebut dibentuk karena adanya penyalahgunaan keadaan sehingga hakim memutuskan untuk membatalkan akta tersebut. Oleh karena itu, kriteria adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta autentik yakni disebabkan adanya penyalahgunaan keadaan saat pembuatan akta tersebut yaitu:¹¹

Indikator penyalahgunaan keadaan dapat dibagi dalam beberapa aspek yaitu:

a. Aspek Posisi Para Pihak pada Fase Kontraktual

Penyalahgunaan keadaan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya memiliki keterkaitan dengan posisi para pihak yang melaksanakan suatu kontrak/perjanjian atau kesepakatan. Van Dunne menyatakan bahwa posisi ataupun keadaan para pihak sebelum mencapai kata sepakat berperan besar dalam menentukan terjadi-tidaknya penyalahgunaan keadaan dalam kontrak/perjanjian tersebut. Posisi tersebut yaitu keunggulan ekonomi dan kejiwaan, sebagai berikut:¹²

- 1) Penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu apabila satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan perjanjian, contohnya dalam beberapa kasus hubungan antara bank dengan nasabah.
- 2) Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan isteri,

¹⁰ Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, No.1 (2020), p.80.

¹¹ Cintya Glady Amanda, dkk., *Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.4 (2025), p.16.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial, Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2014, p.99.

dokter dan pasien, pendeta dan jemaat. Dapat juga salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik dan sebagainya.

Retnowulan Susantio menyebutkan beberapa indikator untuk mengetahui adanya suatu tindak penyalahgunaan keadaan dalam proses pembuatan perjanjian, maka hal ini dapat ditelusuri dari beberapa indikator sebagai berikut:¹³

- 1) Adanya berbagai syarat tidak masuk akal atau tidak patut karena bertentangan dengan perikemanusiaan dalam perumusan perjanjian.
- 2) Terlihat bahwa pihak debitur berada dalam keadaan tertekan.
- 3) Apabila terdapat kondisi di mana debitur tidak memiliki pilihan alternatif selain membuat perjanjian tersebut dengan berbagai syarat yang termuat dalam perjanjian. Syarat-syarat itu dinilai memberatkan.
- 4) Ternyata nilai hak dan kewajiban memiliki timbal balik yang tidak seimbang bagi kedua belah pihak yang tidak seimbang.

Nieuwenhuis berpendapat bahwa terdapat 4 (empat) syarat suatu tindakan termasuk sebagai penyalahgunaan keadaan yaitu sebagai berikut:¹⁴

- 1) Keadaan-keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*): contohnya yaitu seperti dalam keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, kelainan jiwa dan tidak berpengalaman;
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*): isyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa pihak lain karena suatu keadaan istimewa ingin menutup suatu perjanjian;
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*): salah satu pihak tetap menutup perjanjian meskipun mengetahui atau seharusnya dia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa dia seharusnya tidak melakukannya; dan

¹³ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2019, p.62.

¹⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, p.14.

- 4) Hubungan kausal (*causaal verband*): tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup dengan syarat yang sama.

b. Aspek Formulasi Kontrak/perjanjian

J. Satrio, berpendapat bahwa kontrak/perjanjian yang tidak seimbang biasanya mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik diantara para pihak, yaitu antara lain:¹⁵

- 1) Pada waktu menutup kontrak, satu di antara dua pihak ada dalam keadaan terhimpit;
- 2) Karena keadaan ekonomis, kesulitan keuangan yang mendesak;
- 3) Karena hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis pada satu di antara dua pihak seperti hubungan majikan dan buruh; orang tua atau wali dan anak belum dewasa;
- 4) Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
- 5) Kontrak mengandung hubungan yang timpang (prestasi yang tak seimbang), pembebasan majikan dari risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh; dan
- 6) Kerugian yang sangat besar bagi satu di antara dua pihak.

Dalam hal tidak seimbangnya isi klausul kontrak atau kontrak yang berat sebelah, sering ditemui dalam kontrak/perjanjian standar, tetapi jangan kemudian ditafsirkan bahwa setiap kontrak/perjanjian yang merugikan si ekonomi lemah. Ini 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 disana ada pembagian keuntungan, beban dan resiko yang tidak layak?¹⁶

¹⁵ J. Satrio, *Op.Cit.*, p.87.

¹⁶ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 2010, p.23.

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 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.¹⁷

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.

Tak semua kebiasaan dalam masyarakat atau kebiasaan perdagangan (*trade usage*) setempat dapat begitu saja dimasukkan dalam kontrak atau dimanfaatkan sebagai indikator untuk melihat patut atau tidaknya kontrak.

¹⁷ Indra Agus Swardani Sihalohe, dkk., *Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/ Pdt.G/ 2019/PN. Pms)*, Recital Review: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.4, No.1 (2022), p.10.

Syarat-syarat yang pantas diberlakukan agar suatu kebiasaan dapat dijadikan ukuran untuk menilai kepatutan sebuah kontrak adalah sebagai berikut:¹⁸

- 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.
- 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.

Penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta berkaitan dengan syarat subjektif kontrak/perjanjian. Salah satu pihak menyalagunakan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas,¹⁹ termasuk dalam pembuatan AJB. Terjadinya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembuatan Akte Jual Beli (AJB) antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat III selaku Pembeli, yaitu Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 pada Putusan Nomor 47/PK/Pdt/2025, perlu dikaitkan dengan pernyataan Van Dunne sebelumnya dan juga dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan serta doktrin yang ada.

Dalam Perkara tersebut, terdapat fakta bahwa Penggugat memiliki utang kepada Tergugat III sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan membuat kesepakatan yang dituangkan ke dalam Surat Perjanjian di bawah tangan pada tanggal 21 Mei 2015.

¹⁸ Henry P. Panggabean, *Op.Cit.*, p.72-73.

¹⁹ Indra Agus Swardani Sihalohe, dkk., *Op.Cit.*, p.13.

Dalam perjanjian tersebut, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 681 dan Nomor 682 atas nama Retno Probowati (Penggugat) menjadi jaminan pengembalian utang Penggugat kepada Tergugat III yang akan dilunasi Penggugat dalam tempo 5 (lima) bulan dan pada saat jatuh tempo Penggugat tidak mampu melunasi utangnya kepada Tergugat III, sehingga Tergugat III berupaya memanipulasi pembuatan Akte Jual Beli (AJB) tersebut dengan Tergugat IV selaku pembeli melalui Tergugat I selaku Notaris/PPAT dan Tergugat II.

Berdasarkan aspek keunggulan ekonomi, dapat dinilai bahwa adanya keunggulan ekonomi saja belum mengakibatkan adanya penyalahgunaan keadaan, tetapi juga dibutuhkan kondisi-kondisi lain untuk menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan untuk membuktikannya. Berdasarkan fakta persidangan, Tergugat III dalam perkara ini dapat dilihat memiliki keunggulan ekonomi dibandingkan Penggugat, sehingga Penggugat meminjam uang kepada Tergugat III untuk melunasi utangnya di bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, dengan jaminan 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik.

Mengenai adanya kebutuhan mendesak, dalam hal ini Penggugat terbukti memiliki kebutuhan mendesak karena membutuhkan Tergugat III untuk meminjamkan uang kepada Penggugat yang ingin melunasi utangnya di bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Sementara itu, perbuatan hukum jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 dianggap Penggugat sebagai rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai bentuk ketidakmampuan Penggugat membayar utangnya kepada Tergugat III pada saat utang tersebut jatuh tempo, sebab hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat III pada awalnya adalah utang piutang yang dituangkan dalam Surat Perjanjian di bawah tangan pada tanggal 21 Mei 2015.

Selain itu, pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 tersebut dibuat oleh Tergugat III atas keinginannya sendiri dan juga tidak pernah dibicarakan kepada Penggugat sebelumnya. Oleh karena Penggugat yang tidak mampu melunasi utang pada Tergugat III,

sehingga Tergugat III membuat Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016, padahal hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat III adalah utang piutang dan Penggugat tidak berniat mengalihkan jaminan utang tersebut kepada Tergugat III. Pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 tersebut juga dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya. Dimana penandatanganan kedua Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 tersebut dilakukan tidak dihadapan PPAT yang berwenang (Tergugat I) dan dilakukan bukan dikantor Tergugat I, melainkan dilakukan dirumah Tergugat III.

Selanjutnya mengenai kerugian pihak ekonomi yang lemah, melihat dari adanya pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 dimana objek jual belinya adalah kedua bidang tanah milik Penggugat yang sebelumnya dijadikan jaminan utang kepada Tergugat III dengan Tergugat selaku Pembeli adalah merugikan Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian tidak bisa menikmati tanah milik Penggugat karena Sertipikat Hak Milik Nomor 681 dan Nomor 682 sebagai objek jaminan utang Penggugat kepada Tergugat III tersebut telah dialihkan kepada Tergugat IV melalui perbuatan Tergugat III dan telah dilakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 681 dan Nomor 682 tersebut keatas nama Tergugat IV.

Pengalihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan pembuatan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 juga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, karena jika Penggugat sendiri yang menjual objek sengketa tersebut kepada pihak lain atas kehendaknya/kebebasannya sendiri, kemungkinan akan dapat menerima selisih dari harga penjualan objek sengketa tersebut dengan harga jual yang lebih tinggi setelah melunasi utangnya kepada Tergugat III, sebab penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan 135/2016 dilakukan Penggugat dalam keadaan tidak bebas karena adanya tekanan dari Tergugat III. Sehingga kondisi atau syarat ketidakseimbangan/berat sebelah dan keuntungan pihak yang ekonominya berkuasa telah terpenuhi.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa indikator penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) di pembuatan AJB yang didahului oleh hubungan utang piutang sebagaimana tercermin dalam Putusan No.47/PK/Pdt/2025 menunjukan kondisi terdesak yang dialami penjual akibat beban utang, ketidakseimbangan posisi tawar antara penjual dan pembeli, serta pemanfaatan kondisi oleh pembeli untuk memperoleh peralihan hak atas tanah. Selain itu, terdapat indikasi AJB dibuat bukan semata-mata sebagai transaksi jual beli yang sesungguhnya, melainkan konsekuensi dari hubungan utang piutang yang menempatkan penjual pada posisi yang lemah dalam menentukan kehendaknya.

Dengan demikian, pembuatan AJB dalam perkara tersebut tidak sepenuhnya mencerminkan adanya kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Keadaan ekonomi yang mendesak, serta keuntungan yang diperoleh pembeli dari peralihan hak atas tanah menjadi indikator utama yang menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam proses pembentukan AJB. Oleh karena itu, hubungan utang piutang yang melatarbelakangi transaksi menjadi faktor penting dalam menilai adanya cacat kehendak yang mempengaruhi keabsahan persetujuan para pihak.

2. Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan dalam Peralihan Hak melalui AJB yang Didahului Hubungan Utang Piutang

a. Akibat Hukum terhadap Keabsahan AJB

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Sebagai suatu akta yang melahirkan akibat hukum peralihan hak atas tanah, AJB tidak hanya harus memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam peraturan pertanahan, tetapi juga harus memenuhi syarat materiil berupa syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPertanahan. Adapun akibat hukum apabila tidak terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil dalam pembuatan AJB tanah yang dilakukan oleh PPAT yaitu sebagai berikut:²⁰

²⁰ Berlian Yolanda, dkk., *Kepastian Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT Diluar Daerah Kerjanya Serta Akibat Hukumnya*, Caselaw, Vol.6, No.1 (2025), p.85.

- 1) Jika salah satu syarat materil tidak dipenuhi atau penjual bukan merupakan orang yang berhak untuk menjual atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa jual beli tanah tersebut, maka implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum dan dianggap tidak sah/tidak ada perjanjian tersebut.
- 2) Jika salah satu syarat formil tidak dipenuhi, maka implikasi hukum dari perjanjian akta jual beli tersebut dapat dibatalkan hukum, sepanjang tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan maka perjanjian tersebut masih dianggap ada. Apabila pengadilan menyatakan bahwa AJB dimaksud dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan, maka AJB tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan AJB mengakibatkan seluruh akibat hukum yang timbul dari AJB menjadi tidak mempunyai dasar hukum lagi.

b. Akibat Hukum terhadap Status Peralihan Hak atas Tanah

Penyalahgunaan keadaan pada dasarnya tidak menghilangkan sifat AJB sebagai akta autentik. AJB tetap merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dari aspek formal, AJB tetap memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Namun demikian, keautentikan suatu akta tidak serta-merta menjamin sahnya hubungan hukum yang menjadi dasar pembentukannya. Hakim tetap dapat menilai apakah persetujuan yang melandasi AJB benar-benar diberikan secara bebas atau diperoleh melalui penyalahgunaan keadaan. Apabila terbukti terdapat cacat kehendak, maka yang dipersoalkan bukan bentuk formal akta, melainkan keabsahan materiil dari perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta tersebut. Dengan kata lain, AJB dapat tetap berstatus akta autentik, tetapi isi dan akibat hukumnya dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena adanya cacat kepada kesepakatan para pihak.

Diarenakan penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif sahnya perjanjian, maka akibat hukum yang timbul terhadap AJB adalah dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), bukan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*).

Konsep dapat dibatalkan menunjukkan bahwa AJB tersebut pada awalnya dianggap sah dan tetap mempunyai kekuatan hukum sampai adanya putusan pengadilan yang menyatakan pembatalannya. Oleh karena itu, selama belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, AJB masih dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan tetap mengikat para pihak. Hal ini berbeda dengan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, seperti objek yang tidak jelas atau causa yang tidak halal, yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum sejak semula. Apabila pengadilan menyatakan bahwa AJB dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan, maka AJB tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan AJB mengakibatkan seluruh akibat hukum yang timbul dari AJB menjadi tidak mempunyai dasar hukum lagi.²¹

c. Akibat Hukum terhadap Sertifikat yang Telah Beralih Nama

Apabila melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terbukti bahwa AJB dibuat karena penyalahgunaan keadaan, maka AJB tersebut dapat dinyatakan batal. Pembatalan AJB mengakibatkan hilangnya dasar hukum yang menjadi landasan bagi proses balik nama sertifikat. Dalam hukum pertanahan berlaku prinsip bahwa apabila dasar hukum penerbitan suatu keputusan administrasi atau tindakan pendaftaran tanah dinyatakan tidak sah, maka akibat hukum yang lahir dari tindakan tersebut juga dapat dibatalkan. Oleh karena itu, pembatalan AJB dapat menjadi dasar untuk membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan atas nama pembeli.

Sehingga dengan kata lain, cacat yang terdapat pada AJB akan menjalar kepada proses dari pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan AJB tersebut, dikarenakan sertifikat lahir dari suatu perbuatan hukum yang kemudian dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

²¹ J. Satrio, *Op.Cit.*, p.171.

Apabila melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terbukti bahwa AJB dibuat karena penyalahgunaan keadaan, maka AJB itu dapat dinyatakan batal. Pembatalan AJB mengakibatkan hilangnya dasar hukum yang menjadi landasan bagi proses balik nama sertifikat.

Dalam hukum pertanahan berlaku prinsip bahwa apabila dasar hukum penerbitan suatu keputusan administrasi atau tindakan pendaftaran tanah dinyatakan tidak sah, maka akibat hukum yang lahir dari tindakan tersebut juga dapat dibatalkan.²² Oleh karena itu, pembatalan AJB dapat menjadi dasar untuk membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan atas nama pembeli. Dengan kata lain, cacat yang terdapat pada AJB akan menjalar kepada proses pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan AJB tersebut, karena sertifikat lahir dari suatu perbuatan hukum yang kemudian dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan atau pembatalan data pendaftaran tanah yang sebelumnya didasarkan pada AJB yang dibatalkan. Tindakan administrasi tersebut dilakukan untuk menyesuaikan data yuridis dalam buku tanah dan sertifikat dengan keadaan hukum yang sebenarnya sebagaimana ditetapkan dalam putusan pengadilan.²³ Pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui mekanisme administrasi pertanahan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, status hukum tanah dalam sistem pendaftaran tanah kembali sesuai dengan keadaan sebelum terjadinya peralihan hak yang cacat.

3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 47/PK/Pdt/2025 dalam Kaitannya dengan Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Dirugikan

Perlindungan hukum bagi debitur dalam pengalihan hak atas tanah yang didahului oleh hubungan hukum utang piutang merupakan aspek penting dalam hukum perdata karena pada praktiknya tidak jarang kreditur memanfaatkan kondisi ekonomi debitur yang sedang mengalami kesulitan keuangan untuk memperoleh penguasaan atas tanah milik debitur melalui mekanisme jual beli.

²² U. Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019, p.188.

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.481.

Dalam situasi demikian, hubungan hukum yang sebenarnya adalah utang piutang, namun dikemas dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) sehingga berpotensi menimbulkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Oleh karena itu, hukum memberikan berbagai bentuk perlindungan kepada debitur guna menjamin agar pengalihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan persetujuan yang lahir secara bebas dan tidak bertentangan dengan prinsip keadilan.

Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya berakar pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian. Kesepakatan yang dimaksud bukan sekadar adanya tanda tangan para pihak, melainkan kehendak yang diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, kekhilafan, maupun penyalahgunaan keadaan. Apabila persetujuan diperoleh melalui pemanfaatan kondisi terdesak yang dialami debitur, maka kehendak tersebut dianggap tidak murni sehingga keabsahan perjanjian dapat dipersoalkan secara hukum.

Dalam perkembangan hukum perjanjian modern, penyalahgunaan keadaan telah diakui sebagai bentuk cacat kehendak di luar tiga bentuk cacat kehendak klasik yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Doktrin ini berkembang melalui yurisprudensi dan pandangan para sarjana hukum yang menilai bahwa suatu perjanjian tidak dapat dianggap sah apabila salah satu pihak memanfaatkan kondisi ketergantungan, kelemahan ekonomi, ketidaktahuan, atau keadaan darurat yang dialami pihak lainnya untuk memperoleh keuntungan yang tidak wajar. Dalam konteks hubungan utang piutang, penyalahgunaan keadaan sering terjadi ketika debitur yang membutuhkan dana segera dipaksa menerima syarat pengalihan hak atas tanah dengan nilai yang jauh di bawah harga pasar sebagai syarat memperoleh pinjaman atau pelunasan utang.

Kreditur sendiri tidak diperbolehkan menggunakan posisi ekonominya yang lebih kuat untuk menekan debitur agar menyerahkan hak atas tanahnya melalui suatu transaksi yang secara formal tampak sebagai jual beli, tetapi secara substansial merupakan pengambilalihan objek jaminan. Dalam sistem hukum Indonesia, pengambilalihan objek jaminan harus dilakukan melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh undang-undang, seperti penjualan melalui lelang umum atau cara lain yang disepakati sesuai ketentuan hukum. Oleh karena itu,

apabila sejak awal pengalihan hak atas tanah dilakukan semata-mata untuk menjamin pelunasan utang dan memberikan kesempatan kepada kreditur untuk menguasai tanah debitur apabila terjadi wanprestasi, maka perbuatan tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip hukum jaminan.

Apabila pengalihan hak atas tanah telah terjadi dan debitur merasa persetujuannya diperoleh melalui penyalahgunaan keadaan, maka debitur dapat memperoleh perlindungan hukum represif melalui mekanisme gugatan ke pengadilan. Dalam perkara ini Debitur telah mengajukan gugatan ke pengadilan dengan proses yang cukup panjang mulai dari tingkat pertama hingga sampai kepada peninjauan kembali, hingga pada akhirnya perkara tersebut dimenangkan oleh Penggugat selaku debitur yang dirugikan akibat penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh kreditur.

Debitur berhak mengajukan gugatan pembatalan AJB dengan alasan bahwa persetujuan yang diberikan tidak lahir dari kehendak bebas. Majelis hakim dapat menilai apakah terdapat unsur ketergantungan ekonomi, keadaan mendesak, ketidakseimbangan posisi tawar, serta keuntungan yang tidak wajar yang diperoleh pembeli atau kreditur. Jika unsur-unsur tersebut terbukti, pengadilan dapat menyatakan bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena mengandung cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan.

Apabila gugatan debitur dikabulkan dan AJB dinyatakan batal atau dapat dibatalkan, maka akibat hukumnya adalah pengembalian para pihak ke keadaan semula (*restitutio in integrum*). Hak atas tanah yang telah beralih dapat dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik asal, sedangkan pihak pembeli atau kreditur berhak memperoleh pengembalian sejumlah uang yang telah diserahkannya sesuai dengan pertimbangan hakim. Dalam kondisi tertentu, sertifikat hak atas tanah yang telah dibalik nama juga dapat dibatalkan apabila terbukti bahwa dasar peralihannya mengandung cacat hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi debitur tidak hanya berhenti pada pengakuan adanya penyalahgunaan keadaan, tetapi juga mencakup pemulihan hak-hak keperdataan yang telah dirugikan akibat perbuatan tersebut.

Akan tetapi, dalam perkara tersebut, majelis hakim tidak secara rinci dan tegas menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan AJB tersebut, namun dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim hanya menyatakan bahwa terjadinya pengalihan hak melalui jual beli yang sebelumnya telah didahului adanya hubungan hukum utang piutang antara pemilik tanah (objek jaminan) dengan Tergugat III yang selanjutnya dialihkan kepada Pemohon kasasi sebagai pembeli. Sehingga dalam perkara ini, majelis hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H., (Tergugat I) cacat dan batal demi hukum.

Selain memberikan perlindungan kepada debitur sebagai pihak yang berpotensi menjadi korban penyalahgunaan keadaan, hukum juga memberikan perlindungan kepada pembeli objek jaminan yang memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme yang sah dan dilakukan dengan itikad baik. Perlindungan terhadap pembeli diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam lalu lintas hukum pertanahan, karena pada dasarnya setiap orang yang melakukan transaksi atas tanah berhak memperoleh jaminan bahwa hak yang diperolehnya tidak akan dengan mudah diganggu atau dibatalkan tanpa alasan hukum yang jelas. Dalam konteks pengalihan hak atas tanah yang didahului hubungan hukum utang piutang, perlindungan terhadap pembeli menjadi penting terutama apabila pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum atau penyalahgunaan keadaan yang melatarbelakangi transaksi tersebut.

Prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan salah satu prinsip yang telah lama dikenal dalam hukum perdata dan hukum pertanahan Indonesia. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang memperoleh hak atas suatu objek dengan cara yang sah, jujur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum yang melekat pada objek atau perbuatan hukum yang menjadi dasar perolehannya. Dalam praktik peradilan, itikad baik tidak hanya dinilai dari sikap batin pembeli, tetapi juga dari tindakan nyata yang menunjukkan kehati-hatian sebelum melakukan transaksi. Oleh karena itu, seorang pembeli dianggap beritikad baik apabila telah melakukan pemeriksaan terhadap status hukum dari tanah,

memastikan identitas para pihak, memeriksa keabsahan sertifikat, serta melakukan pembayaran harga sesuai dengan nilai transaksi yang disepakati.²⁴

Dalam kaitannya dengan hubungan utang piutang, pembeli yang memperoleh tanah dari debitur atau kreditur dapat memperoleh perlindungan hukum apabila dapat membuktikan bahwa dirinya tidak terlibat dalam rekayasa pengalihan hak yang bertujuan menguasai objek jaminan secara melawan hukum. Apabila pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya merupakan objek yang sebelumnya dijadikan sarana penyelesaian utang dengan indikasi penyalahgunaan keadaan, maka pembeli tersebut pada prinsipnya harus dipandang sebagai pihak yang layak memperoleh perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum untuk menjaga stabilitas dan kepastian dalam setiap transaksi pertanahan sehingga pihak yang bertindak secara jujur tidak dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan oleh pihak lain.

Perlindungan hukum bagi pembeli juga tercermin dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Dengan adanya sertipikat atas nama pembeli, hukum memberikan asumsi bahwa pembeli adalah pemegang hak yang sah sampai terdapat bukti lain yang menunjukkan sebaliknya. Oleh karena itu, selama tidak ada putusan pengadilan yang membatalkan dasar perolehan hak tersebut, pembeli tetap memperoleh perlindungan hukum sebagai pemegang hak atas tanah yang sah.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik juga ditegaskan dalam berbagai putusan pengadilan yang pada prinsipnya mengakui bahwa pihak yang memperoleh hak secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum patut dilindungi. Dalam beberapa perkara pertanahan, pengadilan menempatkan unsur itikad baik sebagai faktor penting dalam menentukan apakah hak pembeli harus dipertahankan atau tidak. Penilaian tersebut biasanya dilakukan dengan melihat apakah pembeli telah melakukan pemeriksaan yang wajar terhadap objek tanah, apakah harga transaksi dilakukan secara layak dan apakah terdapat hubungan khusus antara pembeli dengan pihak yang melakukan penyalahgunaan keadaan itu.

²⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, p.190-194.

Apabila tidak ditemukan indikasi keterlibatan pembeli dalam perbuatan yang merugikan debitur, maka perlindungan hukum terhadap pembeli dapat diberikan secara maksimal.

Meskipun demikian, perlindungan terhadap pembeli bukanlah perlindungan yang bersifat mutlak. Dalam hal terbukti bahwa pembeli turut serta memanfaatkan kondisi ekonomi debitur, mengetahui adanya hubungan utang piutang yang disamarkan dalam bentuk jual beli, atau secara aktif mengambil keuntungan dari keadaan terdesak yang dialami debitur, maka pembeli tidak dapat lagi dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Dalam kondisi demikian, pembeli dapat kehilangan perlindungan hukum karena dianggap ikut serta dalam perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan dan itikad baik. Oleh sebab itu, keberadaan itikad baik harus dibuktikan secara objektif berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan.²⁵

Sebagai bentuk perlindungan preventif, hukum juga menuntut pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sebelum melakukan transaksi tanah. Kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui pemeriksaan sertifikat pada kantor pertanahan, pengecekan riwayat perolehan hak, penelitian terhadap kemungkinan adanya sengketa, serta memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sukarela tanpa tekanan terhadap pihak penjual. Kewajiban kehati-hatian ini bertujuan untuk menghindarkan pembeli dari risiko hukum yang dapat muncul di kemudian hari apabila ternyata pengalihan hak atas tanah tersebut mengandung cacat hukum. Semakin tinggi tingkat kehati-hatian yang dilakukan oleh pembeli, semakin kuat pula dasar perlindungan hukum yang dapat diperolehnya.

Dalam hal pengadilan kemudian membatalkan Akta Jual Beli karena terbukti adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak lain, pembeli yang beritikad baik tetap memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme ganti rugi. Pembeli dapat menuntut pihak yang menyebabkan kerugian tersebut, baik berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, p.133-137.

Hak untuk memperoleh kompensasi ini merupakan bagian dari perlindungan hukum yang bertujuan mencegah terjadinya ketidakadilan terhadap pihak yang sebenarnya tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam transaksi yang dilakukannya. Dengan demikian, sekalipun hak atas tanah yang diperoleh pembeli dapat dibatalkan karena adanya putusan pengadilan, hukum tetap menyediakan mekanisme pemulihan kerugian yang dideritanya.

Akan tetapi dalam perkara ini, Majelis Hakim dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan yang jelas mengenai apakah Pemohon Kasasi selaku pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik atau beritikad buruk. Pertimbangan hukum hakim hanya menyatakan bahwa proses jual beli dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 sebelumnya telah didahului adanya hubungan hukum utang piutang antara pemilik tanah (objek jaminan) dengan Tergugat III yang selanjutnya dialihkan kepada Pemohon kasasi sebagai pembeli. Tidak ditemukan analisis yang mendalam mengenai apakah pembeli mengetahui atau sepatutnya mengetahui adanya hubungan hukum utang piutang tersebut, atau apakah pembeli terlibat aktif atau tut melakukan upaya penyalahgunaan keadaan atau tidak.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa dalam perkara tersebut, Majelis hakim telah memberikan perlindungan kepada Penggugat/Penjual atas pengalihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H., (Tergugat I) dengan menyatakan kedua AJB tersebut cacat dan batal demi hukum. Sementara itu, majelis hakim tidak memberikan upaya perlindungan hukum kepada Pemohon Kasasi selaku pembeli, sebab Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan yang jelas mengenai apakah Pemohon Kasasi selaku pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik atau beritikad buruk agar dapat diketahui apakah pembeli mendapatkan perlindungan hukum dalam perkara tersebut atau tidak, sebab perlindungan tersebut hanya diberikan kepada pembeli yang benar-benar beritikad baik dan tidak terlibat dalam perbuatan yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan keadaan terhadap debitur tersebut.

C. PENUTUP

Indikator penyalahgunaan keadaan terlihat dari kondisi terdesak penjual akibat utang, ketidakseimbangan posisi tawar, serta pemanfaatan situasi oleh pembeli, sehingga Akta Jual Beli (AJB) bukan murni transaksi jual beli. Penyalahgunaan keadaan menimbulkan cacat kehendak, sehingga AJB dapat dibatalkan dan berakibat pada pembatalan peralihan hak serta sertipikat, dengan pengembalian kepada pemilik semula. Pertimbangan hakim belum menguraikan secara jelas unsur penyalahgunaan keadaan dan status itikad pembeli, meskipun AJB telah dinyatakan batal demi hukum, sehingga kepastian perlindungan bagi pembeli tidak tegas.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian: Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial, Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. (Jakarta: Kencana).
- Izzati, Nabiyla Risfa. 2021. *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) dalam Perjanjian Kerja: Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian dan Pencegahan*. (Yogyakarta: Kanisius).
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia).
- Panggabean, Henry P. 2010. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. (Yogyakarta: Liberty).
- Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).
- Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Sutantio, Retnowulan. 2019. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Amanda, Cintya Gladys, dkk.. *Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).
- Hasibuan, Amanda Amri. *Akibat Hukum Suatu Peralihan Hak atas Tanah yang Didasarkan pada Unsur Penyalahgunaan Keadaan dan Pembayaran Fiktif (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017)*. Jurnal Ilmu Hukum Prima. Vol.4. No.1 (2021).
- Lestari, Indah. *Kepastian Hukum atas Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Dasar Hutang Piutang Berdasarkan Surat Pernyataan (Studi Putusan Nomor 859 PK/PDT/2019)*. Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan. Vol.2. No.2 (2023).
- Gaol, Selamat Lumban. *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol.11. No.1 (2020).
- Sihaloho, Indra Agus Swardani, dkk.. *Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 91/ Pdt.G/ 2019/PN. Pms)*. Recital Review: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.4. No.1 (2022).
- Tanamal, Meyske, dkk.. *Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Jaminan Utang*. TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.4 (2022).

Karryn Young, Hasim Purba dan Suprayitno

Analisis Hukum atas Peralihan Hak yang Didasarkan Penyalahgunaan Keadaan yang Dilakukan oleh Pembeli (Studi Putusan Nomor 47 PK/Pdt/2025)

Yolanda, Berlian, dkk.. *Kepastian Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT Diluar Daerah Kerjanya Serta Akibat Hukumnya*. Caselaw: Journal of Law. Vol.6. No.1 (2025).

Karya Ilmiah

Syafruddin, Baiq Safira. 2020. *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembayaran Secara Bertahap (Studi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 72/PDT.G/2019/PN.Pya)*. Skripsi. Mataram: Universitas Mataram.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

