

**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)**

Amanda Amri Hasibuan¹

¹Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera
Utara, Medan – Indonesia. E-mail: amrihasibuan@gmail.com

Abstract

Land title transfer often shows vitiated consent caused by defraud, coercion, and error, but it cannot be denied that vitiated consent occurs when one of the parties has suffered big financial loss so that he has to agree on it. It can occur when one of them is more superior than the other one, either economical or psychological so that he will use it to get the consent on the clauses in the contract. In this case, he is considered as having committed abuse of circumstances.

The research problems are how about the regulation in land title transfer as it he research used juridical normative method with descriptive analytic approach. The data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials. They were gathered by conducting library research and understanding the Jakarta Selatan District Court's Verdict No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, the Appeal No. 215/Pdt/2016/PT.DKI, and Cassation Appeal No. 523 K/Pdt/20017 concerning the abuse of circumstances. They were analyzed systematically, and the conclusion was drawn deductively.

Based on the research on land title transfer, it is recommended that all of the legal acts or juristic facts be included in authentic deeds made before Notaries/PPATs and registered in the Land Office to have them validated. Legal consequence the absence of fair right and obligation will cause lawsuits. The Jakarta Selatan District Court's Verdict No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel states that the Defendant I has committed illegal act by abusing circumstances and fictitious payment on the disputed object, and, therefore, all issued deeds as revoked.

Keywords: Abuse of Circumstances, Fictitious Payment, Illegal Act

Abstrak

Didalam praktek peralihan hak atas tanah seringkali terjadi peristiwa-peristiwa yang tidak menunjukkan salah satu dari cacat kehendak yang klasik seperti kekilafan, penipuan dan paksaan. Kondisi seperti ini cenderung mudah terjadi apabila salah satu pihak mempunyai keunggulan terhadap pihak lain, baik keunggulan ekonomis maupun psikologis. Apabila salah satu pihak memanfaatkan keunggulan tersebut untuk mendapatkan persetujuan atas klausul-klausul dalam perjanjian, maka pihak tersebut dapat dinyatakan telah melakukan penyalahgunaan keadaan. Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif dan bersifat deskriptif analitis. Bahan penelitian yang digunakan dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan pemahaman terhadap putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., Banding No.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017 terkait penyalahgunaan keadaan. Data dianalisis secara sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif.

Berdasarkan penelitian ini, peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Maka, segala perbuatan hukum tersebut perlu dimuat dalam akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT dan dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan sehingga perbuatan hukum tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum. Akibat hukum dari peralihan hak atas tanah berdasarkan penyalahgunaan keadaan dan pembayaran fiktif adalah tidak terpenuhinya suatu hak dan kewajiban yang adil sehingga menimbulkan gugatan di Pengadilan. Analisis dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel mengenai Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyalahgunakan keadaan penggugat dan melakukan pembayaran fiktif terhadap objek sengketa dan semua Akta yang terbit batal demi hukum.

Kata Kunci : *Penyalahgunaan keadaan, Pembayaran Fiktif, Perbuatan Melawan Hukum.*

1. Latar Belakang

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 yangdimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."²

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", 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".³

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan menggunakan dokumen dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁴

Peralihan Hak Milik terjadi karena jual beli tanah, tentunya melibatkan berbagai pihak, yaitu pihak (calon) penjual sebagai pihak yang mempunyai tanah yang akan diperjualkan kepada pihak lain yang disebut sebagai (calon) pembeli yang berkeinginan

¹Adrian, Sutedi. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, Jakarta, p. 3

²Pasal 26 ayat (1) UUPA No. 5/1960.

³R., Subekti dan R., Tjitrosudibio. (2014) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita, p. 366.

⁴Abdulkadir, Muhammad. (1994). *Hukum Harta Kekayaan*. Cet.I. Bandung : Citra Aditya Bakti, p. 55-56.

memiliki/mempunyai tanah tertentu yang sesuai dengan hasratnya. Lazimnya jual beli tanah tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat pejabat berwenang sebagai tanda peralihan tanah tersebut.⁵

Khusus peralihan hak milik tanah beserta bangunan yang dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) maka menjadi wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Jual Beli yang disingkat AJB menjadi bukti bahwa transaksi jual beli telah berlangsung, kemudian menjadi dasar untuk dilakukan pensertifikatan tanah (balik nama). Tetapi, transaksi tersebut tidak hanya sebatas menjual atau menyerahkan sejumlah uang sebesar harga tanah saja, tetapi terdapat biaya lain yang sangat penting sebagai kewajiban penjual maupun pembeli untuk dibayarkan. Biaya tersebut adalah pengenaan pajak. Perkembangan jual

beli tanah selain AJB, ditemui praktik-praktik terjadinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) sebagai pengikat tanda jadi transaksi jual beli tersebut.

PPJB merupakan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PPJB dapat saja terjadi seiring perkembangan harga tanah semakin mahal sehingga terdapat kekosongan hukum untuk menutupi kebutuhan masyarakat atas kepastian hukum khususnya dalam ranah jual beli tanah. Jadi, PPJB terjadi karena persyaratan AJB belum terpenuhi dikarenakan faktor pembayaran belum lunas, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

PPJB tanah dan bangunan merupakan perjanjian pendahuluan dengan maksud pemindahan hak atas tanah dan bangunan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum jual beli dilaksanakan karena ada unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk dilaksanakan proses selanjutnya, yaitu Akta Jual Beli. Sehubungan dengan akta yang dibuat oleh notaris ini, di

⁵Harun Al Rashid. (1949). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta : Ghalia, p. 17.

dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan : “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.⁶

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajakbumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk

(KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.⁷

Surat pemberian kuasa pada umumnya merupakan suatu perjanjian sepihak, yang mana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja yaitu pada penerima kuasa. Pasal 1792 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut, “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Konteks pemberian kuasa disini adalah para pihak yang mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dari pihak penjual. Disinilah sering pihak penjual memberikan apa yang disebut dengan kuasa mutlak.⁸

Kuasa mutlak yang sah disyaratkan bahwa pemberi kuasa harus mempunyai kepentingan terhadap pelaksanaan kuasa mutlak tersebut dengan

⁶R., Subekti dan R. Tjitrosudibio. (1981). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet-XIV. Jakarta : Pradnya Paramita, p. 419.

⁷Santoso, Urip. (2013). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Cetakan III. Kencana, p. 375.

⁸Herlien, Budiono. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, p.272.

memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Kuasa mutlak tersebut harus diterima baik oleh penerima kuasa, supaya mempunyai kekuatan untuk tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali.
2. Pemberi kuasa harus *bekwaam* (mampu).
3. Objek pemberi kuasa mutlak harus terbatas dan tertentu.
4. Harus ada dasar hukum yang sah, artinya perjanjian yang menjadi dasar terbitnya kuasa mutlak tersebut haruslah sah menurut hukum.⁹

Pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara tidaklah dapat dilepaskan dari isi Pasal 1813 KUHPerdara, artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdara tersebut terpenuhi, maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi. Namun, pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan

pengurusan saja. Hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUHPerdara dan ditegaskan pada Pasal 1797 KUHPerdara bahwa si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya, maksudnya adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik/pemegang haknya.

Kuasa mutlak merupakan implemetasi dari asas kebebasan berkontrak yang dalam perkembangannya diketahui bahwa, asas ini hanya mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan apabila para pihak mempunyai *bargaining power* yang seimbang. Namun, dalam praktiknya hal ini sulit terjadi sehingga pada akhirnya pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak yang lemah demi keuntungan diri sendiri sehingga syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini akan melanggar ketentuan yang layak dan adil. Maka, pemerintah perlu turut andil untuk melindungi pihak yang lemah, baik melalui peraturan legislatif maupun putusan pengadilan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa

⁹Chairani, Bustami. (2002) Aspek-aspek Hukum Yang Terkait Dalam Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan, Tesis pada Program Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, p. 31.

campur tangan pemerintah yang semula ditolak oleh penganut paham hukum alam, ternyata diperlukan, mengingat dalam praktiknya telah menimbulkan ketidakadilan.¹⁰

Kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian seharusnya menjadi suatu manifestasi dari pernyataan kehendak yang bebas dari para pihak yang dapat menggambarkan kehendak dari para pihak yang sesungguhnya. Dalam peristiwa-peristiwa tertentu, sering terjadi ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan kehendak atau dalam konteks perjanjian dikenal dengan istilah “cacat dalam berkehendak”. Dalam hal tertentu, salah satu pihak dapat juga dikelabui oleh pihak lain tentang isi kontrak yang akan diadakan, sehingga akan mempengaruhi kehendaknya yang umumnya disebut dengan kekhilafan. Selain itu, dalam kondisi yang lain suatu pihak dapat saja diberikan informasi yang salah tentang isi suatu perjanjian atau yang lebih dikenal dengan penipuan. Pada kondisi lain, suatu pihak dipaksa pihak lain untuk memberikan persetujuannya,

¹⁰Sutan, Remy Syahdeini. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*. Jakarta : Institut Bankir Indonesia, p. 17.

yang dikenal dengan paksaan. Dalam ilmu hukum, ketiga kondisi tersebut disebut “cacat kehendak klasik” karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak.¹¹ Paksaan terjadi jika seseorang memsberikan persetujuannya karena takut pada suatu ancaman. Misalnya, dia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika dia tidak menyetujui suatu perjanjian. Ancaman harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.¹²

Di dalam praktik, sering kali terjadi peristiwa-peristiwa yang tidak menunjukkan salah satu dari cacat kehendak yang klasik seperti kekhilafan, penipuan dan paksaan. Namun, tidak dapat juga dikatakan bahwa terjadinya pernyataan kehendak yang menyetujui perjanjian itu tanpa cacat. Hal seperti ini terutama terjadi dalam suatu perjanjian dengan salah satu pihak menderita kerugian finansial yang besar, namun karena keadaan tertentu, maka dia terpaksa menutup

¹¹J.M., Van Dunne Henry dan GR, Van der Burght, (1987). *Penyalahgunaan Keadaan, Diktat kursus Hukum Perikatan III (Terjemahan oleh Prof Dr Sudikno Mertokusumo SH)*, Yogyakarta : Kerja sama antara Dewan Kejasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia, p. 3.

¹²Subekti. (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT Intermasa, p. 135.

perjanjian. Kondisi seperti ini cenderung mudah terjadi apabila salah satu pihak mempunyai keunggulan terhadap pihak lain, baik keunggulan ekonomis maupun psikologis. Lalu, apabila pihak yang mempunyai keunggulan tersebut memanfaatkannya untuk mendapatkan persetujuan atas klausul-klausul dalam perjanjian, maka pihak tersebut dapat dinyatakan telah melakukan penyalahgunaan keadaan.

Sebagaimana kasus yang terjadi dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., Banding No.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017 yang mana Tergugat I telah diputuskan bersalah karena melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*) yang dilakukan kepada Penggugat tidak mengerti mengenai hukum dan sedang tertimpah masalah hukum.

Kasus tersebut menarik dan penting untuk diteliti karena penyalahgunaan keadaan ini sering terjadi dalam keadaan seseorang yang sedang mengalami permasalahan terkait finansial dan hukum dalam keadaan

terpaksa untuk menutup suatu perjanjian. Seseorang dikatakan telah melakukan tindakan penyalahgunaan keadaan, apabila ia mengetahui bahwa orang lain telah melakukan perbuatan hukum tertentu karena orang tersebut berada dalam keadaan khusus, seperti keadaan yang sangat membutuhkan, keadaan ketergantungan, kecerobohan, maupun kondisi mental yang abnormal atau tidak mempunyai pengalaman telah menganjurkan dilakukannya perbuatan hukum itu oleh orang lain.

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah : mengetahui dan memahami tentang pengaturan peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku, mengetahui akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan, dan mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku?
2. Bagaimana akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan dan pembayaran fiktif ?
3. Bagaimanakah analisis dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017?

3. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat analisis-deskriptif, yaitu penelitian ini bersifat menggambarkan, memaparkan dan menganalisis permasalahan yang terjadi, kemudian dicari suatu kesimpulan jawaban yang benar sebagai solusi atas permasalahan yang dianalisis tersebut. Untuk menyelesaikan isu mengenai masalah hukum dan memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, peneliti memerlukan sumber-sumber penelitian yang disebut bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Teknik pengumpulan data dalam

penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, mengidentifikasi dan menganalisa bahan hukum yang diperlukan. Kemudian, data dianalisis dengan menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang umum, kemudian ditarik hal-hal yang bersifat khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil atau prinsip-prinsip dalam bentuk proporsi-proporsi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

4. Hasil Dan Pembahasan

Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah : teori kepastian hukum dan keadilan hukum.

- 1) Teori kepastian hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar.¹³ Untuk menjamin kepastian terlaksananya perbuatan hukum dengan baik, maka diperlukan sarana alat bukti yang kuat, dimana teori ini menjelaskan kepastian mengenai peralihan hak atas tanah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan, walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan. Namun, hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, sedangkan keadilan bersifat subjektif, individualistis dan menyama ratakan.¹⁴

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi Jus Incertum, Ibi Jusnullum* (di mana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).¹⁵ Berdasarkan teori kepastian hukum, nilai yang ingin dicapai yaitu nilai kadil dan kebahagiaan.¹⁶ Teori Kepastian hukum dipandang tepat untuk digunakan dalam menganalisis permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini karena kepastian hukum dapat memberikan serta melindungi hak-hak pihak yang dirugikan atas perbuatan hukum dari peralihan hak atas tanah.

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adalah adanya aturan yang bersifat umum untuk membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa

¹³Sudikno, Mertokusumo. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty, p. 160.

¹⁴Soedikno, Mertokusumo. (2002). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty, p. 160.

¹⁵Salim, H. Sidik. (2010). *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, p.82.

¹⁶Achmad, Ali. (2002). *Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta : Toko Gunung Agung, p. 95.

keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Jan Michiel Otto mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada MediaGroup, Jakarta, 2008, h. 158.

secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

- Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.¹⁸

2) Teori Keadilan

Keadilan memang merupakan konsepsi yang abstrak. Namun, di dalam konsep keadilan terkandung makna perlindungan hak, persamaan derajat dan kedudukan di hadapan hukum, serta asas proporsionalitas antara kepentingan individu dan kepentingan sosial. Sifat abstrak dari keadilan disebabkan oleh keadilan tidak selalu dapat

¹⁸Soeroso. (2011) *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, p. 70

dilahirkan dari rasionalitas, tetapi juga ditentukan oleh atmosfer sosial yang dipengaruhi oleh tata nilai dan norma lain dalam masyarakat.

Sementara itu, konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, , yaitu :

- a. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹⁹ Akibat hukum timbul dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.
- b. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual

¹⁹Achmad, Ali. (2008). *Menguak Realitas Hukum*, Jakarta : Kharisma Putra Utama, p. 192.

kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.²⁰

- c. Didasarkan pada adalah memakai sebagai dasar atau juga berarti beralaskan.
- d. Unsur penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi tidak seimbang pada salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata. Keadaan yang tidak seimbang tersebut dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan, atau ketergantungan pihak

²⁰Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah,

disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), h. 296, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008), p. 81

yang satu terhadap pihak yang lain.

- e. Pembayaran fiktif adalah pembayarannya yang bersifat fiksi, tidak sesuai dengan kenyataan, tidak nyata, hanya terdapat di khayalan; sesuatu yang diada-adakan atau dikarang-karang atau dibuat-buat.²¹

4.1. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan PN Jakarta Selatan NO. 305/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL., Banding NO.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/PDT/2017

Putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., Banding No.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017 menyatakan bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pasal

1365 KUHPerdara merupakan satu-satunya ketentuan yang mengatur bahwa pelaku perbuatan melawan hukum berkewajiban memberi ganti kerugian pada penderita kerugian, yang dikarenakan perbuatan melawan hukum tersebut. Pasal ini merupakan yang terpenting dan memuat ketentuan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mengganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum.²²

Dalam hal beban pembuktian, prinsip yang dianut oleh Pasal 1365 KUHPerdara adalah *liability based on fault*, dimana beban pembuktian terdapat pada korban atau penderita. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 1865 KUHPerdara yang menentukan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan

²¹Jaringan Dokumentasi & Informasi Hukum (JDIH) Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, *Glosarium Pengelolaan Pemeriksaan Keuangan Negara*. Available from : https://jdih.bpk.go.id/?page_id=6703. (Diakses pada tanggal 7 April 2020).

²² Rosa Agustina. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Indonesia, p. 1

membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.²³

Pada kasus ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dinilai sudah tepat dalam memutus bahwa Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perbuatan Tergugat I dinilai sudah memenuhi keseluruhan unsur dari pasal 1365KUHPerdata, yaitu :

1. Adanya Perbuatan.

Perbuatan disini sudah jelas merupakan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Dalam kasus ini peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang diawali dengan pemberian kuasa oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjadi pembela dalam menyelesaikan permasalahan hukum Penggugat dilanjutkan dengan penandatanganan PPJB 01/2010 dan Surat kuasa 02/2010 yang dibuat dihadapan Notaris, dan terbit AJB 02/2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT sebagai bukti bahwa telah beralih hak atas objek

sengketa kepada Tergugat I kemudian beralih lagi objek sengketa kepada Tergugat II sesuai dengan AJB 04/2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan diperoleh secara melawan hukum yang dapat dibuktikan apabila perbuatan tersebut dilakukan bertentangan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

Jelas bahwa Tergugat I disini memosisikan dirinya sebagai seorang advokat yang menurut UU No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat sebagai profesi yang mulia dan penegak hukum, justru melakukan perbuatan yang bertentangan dengan

²³*Ibid*, p. 22

kewajibannya untuk menjaga hak dan kepentingan dari kliennya yaitu Penggugat. Tergugat I memberikan keterangan yang menyesatkan kepada Penggugat mengenai perkara hukum yang melibatkan Penggugat demi kepentingannya untuk mendapatkan SHM dari objek sengketa. Dilakukan secara melawan hukum yaitu menempatkan kalusul kuasa mutlak pada PPJB peralihan hak atas objek sengketa yang di tandatangani oleh Penggugat yang fungsi awalnya bukan benar-benar untuk dialihkan hanya sebagai perlindungan aset milik Penggugat agar tidak disita dalam permasalahan hukum yang dihadapi Penggugat. Dengan demikian Tergugat I

menurut ketentuan pasal 4 Kode Etik Advokat Indonesia dapat dikenai tindakan dengan alasan telah menelantarkan kepentingan kliennya.

- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.

Hak subjektif merupakan wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya, termasuk didalam hak subjektif adalah hak kebendaan yang absolut yaitu hak milik. Perbuatan Tergugat I telah bertentangan dengan hak subjektif, yaitu Penggugat selaku pemilik hak dari objek sengketa tidak dapat menikmati apa yang menjadi miliknya dan atas jual beli tersebut juga tidak memperoleh pembayaran uang atas perbuatan hukum tersebut.

- c. Bertentangan dengan kesusilaan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bertentangan dengan kesusilaan hal ini karena Tergugat I tidak berterus terang, menyembunyikan identitasnya dengan memberikan alamat yang salah, menakut-nakuti Penggugat dapat dipidana dan menyuruh Penggugat pergi ke Amerika Serikat dengan menitipkan aset yang dimiliki oleh Penggugat kepada Tergugat I hal ini diperkuat dengan keterangan saksi II yang menerima dan memberikan kunci kepada Tergugat I serta berusaha mencari alamat dari Tergugat I.
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian Tergugat I yang tidak pernah menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan

permasalahan mengenai objek sengketa dengan menunjukkan bukti-bukti yang kuat merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian untuk melakukan sesuatu perbuatan yang melanggar hak orang lain.

3. Kesalahan

Unsur kesalahan dalam pasal 1365 KUHPerdara menegaskan harus adanya kesengajaan pelaku dalam melakukan perbuatan melawan hukum. Kesengajaan Tergugat I terbukti melalui adanya kausul kuasa mutlak yang tercantum dalam peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam PJB 01/2010. Disamping itu muncul pula bukti percakapan elektronik yang menegaskan bahwa memang pembayaran belum pernah dilakukan oleh Tergugat I akan tetapi seolah-olah telah terjadi pembayaran yang sah dengan adanya sebuah kuitansi pembayaran. Hal ini merupakan

dua hal yang saling berbeda dengan suatu keterangan alat bukti.

4. Kerugian

Perbuatan Tergugat I jelas menimbulkan kerugian secara materil maupun imateril dimana Penggugat kehilangan haknya atas objek sengeketa yang tidak dapat untuk dinikmati kemudian Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk hidup di Amerika Serikat sesuai dengan ancaman dan paksaan dari Tergugat I dan kerugian akibat adanya perkara ini. Karena tidak adanya itikad baik dari Tergugat I dengan demikian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri guna mencari keadilan serta kepastian hukum.

5. Mengganti kerugian

Pengadilan Negeri dalam putusannya No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel menghukum Tergugat I yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum membayar ganti rugi kepada Penggugat baik secara materil

maupun imaterial dengan total sebesar 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) . Putusan ini menurut peneliti sudah tepat karena disamping membayar ganti rugi, semua akta yang terbit akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dinyatakan batal demi hukum.

Akan tetapi putusan berbeda muncul pada tingkat banding pada No.215/PDT/2016/PT.DKI dan kasasi No. 523 K/Pdt/2017 dimana pada putusan ini akta yang semua batal demi hukum karena diperoleh berdasarkan alas hak yang tidak sah menjadi keliru terutama mengenai AJB 04/2012. Majelis pengadilan tinggi dan mahkamah agung menilai bahwa akta tersebut sah dan tidak batal karena pembeli yakni adalah Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad baik dan membeli sesuai dengan prosedur yang berlaku dari Tergugat I.

Hal ini menjadi rancu bagi peneliti karena Tergugat I dalam putusan pengadilan tinggi dan mahkamah agung juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum namun

perbuatan jual belinya dengan Tergugat II dinyatakan sah dan AJB 04/2012 tidak batal demi hukum. Seharusnya apabila Tergugat II merasa dirugikan dengan pembatalan haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II bisa mengajukan gugatan ganti rugi secara terpisah yang ditujukan kepada Tergugat I.

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - a) Perjanjian batal demi hukum
 - b) Perjanjian dapat dibatalkan;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;

4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar ;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, maka dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.²⁴

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya seperti dijelaskan oleh Herlien Budiono, yaitu manakala Undang-Undang

²⁴Budi, Sunanda, dkk. (2013). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009). *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*. ISSN 2302- 0180, p. 107

hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerdata).²⁵ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.²⁶

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. Atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak

dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaannya yaitu:

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

²⁵Herlien, Budiono. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, p.364

²⁶R, Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, p.22

c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensialia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya samadengan batal demi hukum.²⁷

Pada kasus ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri dinilai tepat memutuskan bahwa semua perbuatan hukum yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah batal demi hukum karena diperoleh dengan melanggar hak dan menimbulkan kerugian kepada pihak Penggugat. Dengan demikian, semua akta yang terbit dari perbuatan hukum Tergugat I dinyatakan batal artinya objek sengketa menjadi milik Penggugat dan pihak yang menguasai

objek sengketa yaitu Tergugat II harus menyerahkannya kepada Penggugat. Akta yang dinyatakan batal demi hukum diantaranya :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 tertanggal 14 Oktober 2010, dibuat di hadapan Notaris di Jakarta.
2. Akta Surat Kuasa No. 02 tertanggal 14 Oktober 2010 dibuat di hadapan Notaris di Jakarta.
3. Akta Jual Beli No. 02/2011 tertanggal 4 Mei 2011 dibuat di hadapan Notaris di Jakarta
4. Akta Jual Beli No. 4/2012 tertanggal 18 April 2012 dibuat di hadapan Notaris di Jakarta.

Akan tetapi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung memutuskan hal yang berbeda bahwa objek sengketa yang sekarang sudah menjadi milik dari Tergugat II adalah melalui perbuatan dan prosedur hukum yang sah dan tidak dibatalkan. Alasan tidak dibatalkannya Akta Jual Beli No.4/2012 tertanggal 18 April 2012 di buat di hadapan Notaris di Jakarta adalah Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad baik yang melihat dan membeli melalui iklan

²⁷Mulyoto. (2012). *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Yogyakarta : Cakrawala Media, p. 45

media yang sah dan telah diperiksa keabsahannya oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta selatan sehingga harus dilindungi oleh hukum dan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah adalah sah. Sementara, Tergugat II memperoleh dari Tergugat I yang alas hak peralihannya dinyatakan juga oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tidak sah dan batal demi hukum seharusnya juga batal dan tidak sah. Dengan demikian, Tergugat II yang juga haknya merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat I dapat mengajukan gugatan secara terpisah dari perkara ini.

4.2. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Di Dasarkan Pada Penyalahgunaan Keadaan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017

Asas kebebasan berkontrak hanya mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin apabila para pihak mempunyai *bargaining power* yang seimbang. Namun, dalam praktiknya hal ini sulit

terjadi sehingga pada akhirnya pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak yang lemah demi keuntungan dirinya sendiri, sehingga bukan tidak mungkin apabila syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang semacam ini akan melanggar ketentuan yang layak dan adil. Dalam kondisi ini, maka diperlukan campur tangan pemerintah untuk melindungi pihak yang lemah, baik melalui peraturan legislatif maupun putusan pengadilan sehingga dapat disimpulkan bahwa campur tangan pemerintah yang semula ditolak oleh penganut paham hukum alam pada akhirnya diperlukan, mengingat dalam praktiknya telah menimbulkan ketidakadilan. Kondisi seperti ini biasa dikenal dengan penyalahgunaan keadaan.²⁸

Dalam praktiknya, seringkali kesepakatan merupakan hasil paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi di dalam kesepakatan terdapat unsur penipuan atau paksaan. Kesepakatan demikian mengandung cacat kehendak. Pasal

²⁸Sutan, Remy Syahdeini. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, p. 30

1321 KUHPerdata menegaskan bahwa apabila kontrak dapat dibuktikan ternyata berada dibawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan.²⁹

Penyalahgunaan keadaan bukan hal baru dalam hukum perjanjian. Penyalahgunaan tidak dapat dibenarkan, akan tetapi cara mengkonstruksikannya dahulu dan kini berbeda. Dahulu penyalahgunaan keadaan dikonstruksikan sebagai hal yang bertentangan dengan ketertiban umum atau tata krama yang baik (*geode zeden*) sehingga berkaitan dengan cacat *causa* dari perjanjian. Perjanjian yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang dapat menyebabkan salah satu pihak terpaksa menutup perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.

Konsekuensi dari cacat *causa* adalah perjanjian batal demi hukum (*nietig*) untuk seluruhnya. Hal itu dipandang tidak adil dikarenakan sering hanya bagian tertentu dari perjanjian yang

dianggap tidak adil oleh pihak yang dirugikan. Perjanjian juga dapat dimintakan pembatalan oleh kedua belah pihak, termasuk pihak yang menyalahgunakan keadaan apabila dianggap perjanjian tersebut ternyata merugikannya. Pada hakikatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak seimbang. Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut. Sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Dengan demikian masalahnya bukan “*kausa/sebab*” yang terlarang, tetapi merupakan cacat dalam kehendak, cara “memaksakan” persetujuan “yang disalahgunakan”.

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, maka

²⁹ Habib, Adjie. (2015). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, p. 69

perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruhnya dari isi perjanjian. Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang berakibat pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut:

- 1) Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
 - a) satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - b) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
- 2) Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan :
 - a) salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak,

- suami, isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
- b) salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.³⁰

Perkembangan dalam NBW dapat dilihat dengan penambahan suatu alasan baru untuk pembatalan suatu perjanjian. Ketentuan tentang alasan-alasan pembatalan perjanjian diatur didalam 2 pasal pada buku 3 dan buku 6 sebagai berikut :

1. Pasal 3 : 44 lid 1 NBW (dapat dibaca : Buku 3 pasal 44 ayat 1) menyebutkan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan jika terjadi adanya :
 - a) ancaman (*bedreiging*);
 - b) penipuan (*bedrog*);
 - c) penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

³⁰Fatimah, Paparang. (2016). "Misbruik Van Omstandigheden dalam Perkembangan Hukum Kontrak", *Jurnal Hukum Unsrat*, p. 47 – 48.

2. Pasal 6 : 228 lid 1 NBW (dapat dibaca : pasal 228 ayat 1, Buku 6) menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang lahir (terjadi) karena pengaruh kesesatan (dwaling) dan apabila dia mendapat gambaran sebenarnya, maka perjanjian itu tidak akan dibuat, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.
3. Apabila kesesatan itu disebabkan oleh penjelasan yang keliru dari kedua belah pihak, kecuali apabila perjanjian itu dapat diterima dan ditutup walaupun tanpa adanya penjelasan tersebut.
4. Apabila kedua pihak mengetahui atau patut mengetahui adanya kesesatan itu, seharusnya mereka berusaha mendapatkan penjelasan terlebih dahulu.
5. Apabila kedua pihak yang menutup perjanjian mempunyai pandangan keliru yang menimbulkan kesesatan, kecuali dia tidak perlu mengetahui tentang pandangan yang sebenarnya itu bahwa kesesatan itu timbul

dari perjanjian yang telah ditutup itu.

6. Pasal 6 : 228 lid 2 NBW : Pembatalan itu tidak dapat didasarkan pada suatu kesesatan yang akan ditutup pada masa yang akan datang, atau yang berhubungan dengan dasar dari perjanjian itu, yang mana keadaan yang keliru itu adalah merupakan tanggung jawab dari yang keliru itu.³¹

Dalam perkembangannya, orang memandang penyalahgunaan keadaan dari aspek kesepakatan. Kesepakatan merupakan syarat subjektif, maka tidak dipenuhinya syarat kesepakatan membawa konsekuensi bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan tersebut bisa berupa pembatalan seluruh perjanjian ataupun pembatalan klausula tertentu yang dianggap tidak akan disetujui jika tidak terjadi cacat kehendak. Pada dasarnya, kehendak sebagai dasar pembentuk kesepakatan dari para pihak haruslah kehendak yang murni, bebas, dan dinyatakan dengan suasana yang bebas pula. Namun, ada kalanya sepakat tidak tercapai dengan

³¹*Ibid*

kehendak yang murni. Kehendaknya mungkin sengaja diselewengkan ke arah lain atau diberikan dalam suasana yang tidak bebas. Dalam penyalahgunaan keadaan, terdapat beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri, yakni:

- a) Adanya keadaan ekonomis yang menekan, kesulitan keuangan yang mendesak;
- b) Adanya hubungan atasan-bawahan; keunggulan ekonomis pada salah satu pihak, hubungan majikan-buruh; orangtua/wali- anak belum dewasa;
- c) Adanya keadaan lain yang tidak menguntungkan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
- d) Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang); seperti pembebasan majikan dari risiko dan menggesernya menjadi tanggungan buruh; atau
- e) Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.³²

³² J. Satrio. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, p.40

KUHPerdata tidak menganut prinsip *justum pretitum*, yaitu prinsip yang mengharuskan agar dalam perjanjian timbal balik dipenuhi syarat keseimbangan prestasi dan kontra prestasi. Oleh karena itu, adanya prestasi dan kontra prestasi yang tidak berimbang, tidak cukup membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan. Tidak berimbangnya prestasi dan kontra prestasi hanya salah satu indikator yang harus dibuktikan dan lebih jauh apakah munculnya keadaan itu didahului oleh adanya penyalahgunaan keadaan. Harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang mencolok terjadi karena adanya tekanan keadaan, yang oleh salah satu pihak disalahgunakan. Tekanan keadaan dan ketidakseimbangan saja juga tidak cukup, yang penting justru dibuktikan adanya penyalahgunaan dari keadaan ekonomis atau psikologis.

Penilaian ada tidaknya penyalahgunaan keadaan harus dilakukan secara kasuistis. Hingga saat ini, belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara limitatif menyebutkan kriteria penyalahgunaan keadaan. Oleh karena itu, maka terhadap setiap kasus harus dilihat secara rasional-objektif mengenai situasi dan kondisi pada saat

ditutupnya perjanjian dan formulasi prestasi maupun kontra prestasi pada perjanjian itu sendiri. Kesimpulan adanya penyalahgunaan keadaan secara subjektif semata tanpa melihat kriteria objektif dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang mencenderai keadilan.

Sebagaimana kasus dalam putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., Banding No.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017 tentang akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum karena Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*) adalah alasan pembatalan keempat dari suatu perjanjian disamping paksaan, kesesatan atau kekhilafan dan penipuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Untuk dapat dibuktikan adanya penyalahgunaan keadaan, maka disyaratkan adanya ketidakseimbangan kedudukan, pengetahuan antara pihak-pihak yang dalam hal ini harus dibandingkan kedudukan pengetahuan dan

kemampuan antara Penggugat dan Tergugat I.

Penggugat adalah seorang yang awam dalam bidang hukum. Ketika menghadapi permasalahan hukum berkenalan dengan seseorang yang mengaku sebagai praktisi hukum menjadi suatu yang sangat berharga. Penggugat menaruh kepercayaan yang besar kepada Tergugat I karena Tergugat I menunjukkan seolah-olah dirinya begitu peduli dan prihatin kepada Penggugat. Tergugat I dengan cepat memanfaatkan keadaan Penggugat sehingga Tergugat I membangun kedudukannya dalam kehidupan Penggugat sebagai orang yang dapat menyelamatkan Penggugat dari permasalahan hukum yang menimpa diri Penggugat.

Hal ini yang disebut sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van de omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Tergugat I telah mengalihkan hak tanpa alas hukum yang sah. Maka, peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I batal demi hukum.

Pembayaran fiktif adalah pembayaran yang sama sekali tidak pernah dilakukan dalam suatu proses peralihan

hak dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., yang kemudian diajukan Banding dengan putusan Banding No.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017 yang mana dalam kasus ini adalah peralihan hak atas tanah. Tergugat I dalam hal ini membuat bukti pembayaran berupa kuitansi pembayaran peralihan hak atas tanah, sementara berdasarkan hasil percakapan elektronik antara Tergugat I dengan Penggugat menunjukkan bahwa pembayaran belum terjadi dalam arti tidak ada pembayaran yang dilakukan.

Bukti T-1 berupa kuitansi jual beli rumah dalam perkara ini sangat bertentangan dengan fakta yang terungkap, karena dari percakapan elektronik itu, membuktikan belum ada jual beli sedangkan Tergugat I berdasarkan bukti T-1 ada pembayaran harga jual beli, namun kenyataan adalah hanya baru sebatas pengikatan jual beli. Maka, hal itu bertentangan dengan hak dari Penggugat.

Tergugat I seharusnya membuktikan adanya jual beli melalui akta jual beli, karena peralihan hak baik tanah maupun rumah, harus melalui akta jual

beli melalui PPAT, tetapi Tergugat I tidak pernah menunjukkan adanya akta jual beli hanya memberikan bukti T-1 berupa kuitansi jual beli tanah dan rumah sedangkan berdasarkan bukti P-13 baik dari percakapan atau *short message service* (SMS) elektronik antara Penggugat dengan Tergugat I membuktikan bahwa jual beli rumah sampai tahun 2012 atau tepatnya tanggal 25 Januari 2012, Penggugat masih meminta untuk memberikan panjar dulu masalah rumah, dan tidak pernah ada balasan telah membeli rumah dari Penggugat dan sangat bertentangan dengan bukti T-1 kuitansi jual beli rumah tanggal 14 Oktober 2010, sehingga cara yang dilakukan oleh Tergugat I adalah bertentangan dan melawan hukum. Pembayaran yang tidak pernah terjadi ini menjadi salah satu pertimbangan kuat Majelis Hakim dalam memutus perkara ini dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum karena pada persidangan memang Tergugat I tidak dapat membuktikan adanya pembayaran.

Jelas bahwa yang dilakukan oleh Tergugat I berakibat pada batalnya semua kesepakatan tersebut karena Tergugat I telah melakukan perbuatan

melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Batalnya PPJB yang dibuat di hadapan Notaris dan AJB 02/2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H itu membuat semua perbuatan hukum yang selanjutnya juga batal demi hukum termasuk AJB 04/2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT yang terbit dari peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Akibatnya Tergugat I harus mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat baik materil maupun immaterial secara sekaligus dan seketika sebagaimana yang dituangkan dalam putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., dengan total sebesar RP. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah)

Dengan demikian, demi mewujudkan kepastian hukum dan keadilan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri mengenai akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dan pembayaran fiktif, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya kembali dan memberi keadilan bagi pihak yang dirugikan yaitu Penggugat karena berakibat batal demi hukum seluruh perbuatan hukum Tergugat I yang dilakukan dengan

penyalahgunaan keadaan dan pembayaran fiktif sehingga Penggugat memperoleh haknya kembali sebagai pemilik hak atas tanah tersebut.

Akan tetapi, dalam putusan Banding No.215/PDT/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017, peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I bertentangan dengan hukum menjadi tanggung jawab penuh dari Tergugat I sedangkan proses balik nama yang didasarkan Akta jual beli tanah dan bangunan tersebut milik Tergugat II dan pembebanan hak tanggungan tidak dapat dibatalkan karena terbitnya akta sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum dan keadilan yang menjadi teori yang peneliti gunakan dalam penelitian ini putusan banding dan kasasi dinilai tidak memberikan kepastian hukum mengenai hak Penggugat yang dirugikan karena hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak dapat dimiliki lagi oleh Penggugat justru menjadi milik Tergugat II secara sah padahal Tergugat II memperoleh hak tersebut dari Tergugat I yang dilakukan

secara melawan hukum. Seharusnya untuk mencapai keadilan dalam perkara ini hak atas tanah yang diambil secara melawan hukum dikembalikan kepada Penggugat sedangkan Tergugat I harus bertanggung jawab dengan membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami Tergugat II atau Tergugat II dapat mengajukan gugatan secara terpisah mengenai permasalahannya dengan Tergugat I.

5. Kesimpulan

Analisis dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017 dalam putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel mengenai Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dengan menyalahgunakan keadaan yang dialami penggugat dan melakukan pembayaran fiktif terhadap objek sengketa. Dengan demikian hakim memutus perkara yaitu segala perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak sah dan batal demi hukum. Namun Pada tingkat

banding Pengadilan Tinggi pada putusan No.215/PDT/2016/PT.DKI akta jual beli Tergugat II dan pembebanan hak tanggungan tidak dapat dibatalkan karena terbitnya akta-akta dimaksud sudah sesuai prosedur hukum yang berlaku Putusan Pengadilan Tinggi ini dikuatkan dengan adanya putusan kasasi Mahkamah Agung No. 523 K/Pdt/2017.

Akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan dan pembayaran fiktif adalah tidak terpenuhinya suatu hak dan kewajiban yang adil sehingga menimbulkan gugatan di Pengadilan, seperti yang terjadi pada kasus yang diteliti yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017 bahwa kesepakatan dalam perjanjian terdapat unsur penipuan dan paksaan kemudian tidak pernah dilakukannya pembayaran mengakibatkan cacat kehendak yang mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateril bagi pihak yang haknya tidak terpenuhi.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

- Adji, H. (2015). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama
- Agustina, R. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Program Pasca FHUI.
- Al Rashid, Harun. (1987). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Budiono, H. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*. Yogyakarta : Cakrawala Media.
- Satrio, J. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Sidik, S. H. (2010). *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. & Tjitrosudibio, R. (1981). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R. & Tjitrosudibio, R. (2014). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti. (2005). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.
- Sutedi, A. (2008). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Syahdeni, S. R. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*. Jakarta : Institut Bankir Indonesia.
- Urip, Santoso. (2013). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Jurnal

- Henry, JM Van Dunne dan Van Der Brught, GR. (1987). *Penyalahgunaan Keadaan, Diktat kursus Hukum Perikatan III (Terjemahan oleh Prof. Dr. Sudikno*

Mertokusumo, SH) Kerja sama antara Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dan Proyek Hukum Perdata Indonesia.

Paparang, F. (2016). *Misbruik Van Omstandgigheden* dalam Perkembangan Hukum Kontrak. *Jurnal Hukum Unsrat*, 22(6), 46 – 59.

Sunanda, B., *dkk.* (2013). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009). *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, 2(1). ISSN 2302- 0180.

Tesis

Bustami, C., (2002). *Aspek-Aspek Hukum yang Terkait dalam Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat Notaris dalam Kota Medan.* Universitas Sumatera Utara.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Internet

Jaringan Dokumentasi & Informasi Hukum (JDIH) Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. Glosarium Pengelolaan Pemeriksaan Keuangan Negara, https://jdih.bpk.go.id/?page_id=6703, diakses 7 April 2020.