

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk hidup, Memiliki tanah terkait dengan nilai sosial, nilai ekonomi, nilai politik dan nilai sakral-budaya. Tidak mempunyai tanah berarti kehilangan harga diri, sumber hidup, kekuasaan, dan tempat penghubung antara manusia dengan Sang Pencipta.¹

Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah di tengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mana pihak mempunyai tanah disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati.² Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

¹ Nurhasan Ismail, *Hukum Agraria Dalam Tantangan Perubahan*, (Malang: Setara Press, 2018), hal. 2.

² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 27.

Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertipikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.³

³ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 47.

Kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:⁴

- 1) Akta PPJB tanah lunas yang di dalamnya terdapat kuasa jual beli yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya dan juga pemberian kuasa pada khususnya (vide Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Jis. Pasal 1319, Pasal 1337 dan Pasal 1339 serta Pasal 1792, Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata serta UU Jabatan Notaris) dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yang berwenang sebagai bukti telah dilaksanakannya jual beli dan peralihan hak atas tanah atas bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut;
- 2) Kedua akta PPJB lunas yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) atau keadaan jual beli proforma (schijnhandeling) tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.⁵

Dalam kamus hukum, perjanjian dijelaskan sebagai sebuah persetujuan, permufakatan antara dua orang/pihak atau lebih untuk melaksanakan sesuatu.⁶ Berarti dapat dikatakan bahwa perjanjian itu ada ketika terjadi kesepakatan antara dua orang/pihak.

Pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari adanya beda paham dan ketidaksamaan kepentingan atas sesuatu hal diantara para pihak. Kemudian para pihak berusaha mencapai kesepakatan melalui perjanjian untuk mencapai tujuan bersama. Perumusan perjanjian diawali dengan proses negosiasi atau tawar menawar antara para pihak. Tahapan negosiasi adalah bagian terpenting

⁴ 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 (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Vol.11 No.1, September 2020, hal.103.

⁵ *Ibid.*

⁶ R.Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hal.

dalam pembentukan perjanjian sebagai tempat merumuskan hal dan kewajiban yang akan dipenuhi oleh kedua pihak ketika perjanjian terbentuk.⁷ Perjanjian yang baik harus mampu menghadirkan perasaan menang pada kedua pihak ketika meninggalkan meja perundingan.⁸

Namun demikian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan ketentuan yang menjelaskan syarat sah suatu perjanjian, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahwasannya ada empat syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama disebut sebagai syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁹ Apabila keempat syarat tersebut telah terpenuhi maka terjadi hubungan hukum yang mengikat para pihak dalam lalu lintas keperdataan.

Kesepakatan dalam perjanjian adalah kesepakatan yang bulat, seiya sekata di antara para pihak. Kesepakatan itu dapat terbentuk karena landasan yang

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 148.

⁸ Roger Dawson, *Seni Negosiasi*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2003) hal. 11.

⁹ Budiman Sinaga, *Hukum Kontrak dan penyelesaian sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 16.

bersifat umum yang dikeluarkan negara dalam bentuk undang-undang ataupun landasan yang murni disepakati oleh para pihak.¹⁰ Menurut Subekti, kesepakatan adalah hal yang paling substansial dalam perjanjian, dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, maka perjanjian itu sudah lahir.¹¹ Kesepakatan yang bulat adalah kesepakatan yang terbentuk berdasarkan kehendak bebas, suasana yang bebas, dan tanpa kecurangan. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bahwa kesepakatan yang bulat itu tidak boleh tercederai adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan/kekeliruan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*). Kesepakatan yang dihasilkan karena ketiga hal tersebut dikatakan sebagai sebuah kesepakatan yang mengandung cacat kehendak.

Seiring berjalannya waktu praktik peradilan di Indonesia semakin berkembang, tercermin dari ditetapkannya doktrin dan yurisprudensi sebagai sumber hukum. Yurisprudensi sendiri adalah sumber hukum yang berasal dari putusan pengadilan yang berisi kaedah dan peraturan hukum yang mengikat para pihak bersangkutan.¹² Salah satunya adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembatalan perjanjian. Sampai sekarang ini doktrin penyalahgunaan keadaan belum diatur secara tegas dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Doktrin Penyalahgunaan Keadaan menurut Z. Asikin Kusumah Atmadja dapat digolongkan dalam katagori cacat

¹⁰ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Jogjakarta: Gajah Mada University Press, 2016), hal.2.

¹¹ *Ibid.*, hal.4.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hal. 112.

kehendak (*wilsgebrek*) atau tidak bebas dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan. Hal ini merupakan alasan untuk menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang melainkan merupakan konstruksi yang dapat dikembangkan melalui yurisprudensi.¹³ Apabila penyalahgunaan keadaan kemudian memenuhi unsur-unsur pada pasal 1365 KUHPerdara, yaitu menimbulkan kerugian, melanggar kepatutan dan kesusilaan, maka dapat menjadi perbuatan melawan hukum.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan doktrin atau ajaran yang pertama kali muncul di Inggris sebagai negara bersistem hukum *common law*. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. Doktrin ini memperbolehkan hakim untuk membuat suatu putusan yang didasarkan atas kepatutan, persamaan, hak moral dan hukum alam. Doktrin ini mulai berkembang pada abad XIX (sembilan belas) yang sebenarnya merupakan perluasan dari *Power of Equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang di antara para pihak.¹⁴ Penyalahgunaan keadaan diterima sebagai pelanggaran terhadap syarat ke 1 Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan.¹⁵

¹³ HP. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Afasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hal. 189-190.

¹⁴Latifa Mustafida, "Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan", 2017, hal. 65 *Lex Renaissance*, No.1 Vol. 2.

¹⁵ Xavier Nugraha, "Analisa Daluarsa Gugatan Pembatalan Perjanjian Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)", *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh*, Vol.9 No.1, Maret 2020, hal. 63.

Indikator penentuan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan adalah aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut, serta aspek proses ditutupnya perjanjian. Terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi maupun psikologis.

Negara penganut *civil law (eropa continental)* menempatkan konstitusi pada urutan tertinggi dalam hirarki peraturan perundang-undangan yang pengaturannya dalam bentuk tertulis seperti halnya Indonesia.¹⁶ Berbeda dengan negara penganut *common law (anglo saxon)* yang sistemnya di dasarkan pada yurisprudensi. Sistem ini cenderung mengutamakan hukum kebiasaan, hukum yang berjalan dinamis sejalan dengan dinamika masyarakat.¹⁷ Sedangkan jika dilihat dari pengertian *civil law system* dan *common law system* uniknya negara Indonesia sendiri menganut *civil law* tetapi dalam pelaksanaan penegakan ukumnya menggunakan hukum kebiasaan dan yurisprudensi sebagai sumber hukum.

Tidak mengherankan jika Indonesia juga mengamalkan penyalahgunaan keadaan di dalam penegakan hukum. Pertama kali muncul dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3431 K/Pdt/1985 pada tanggal 4 Maret 1987. Kasus ini membahas klausul pinjam-meminjam yang berisi bahwa

¹⁶ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum adat*, (Jakarta: Gunung Agung, 1983), hal. 27-31.

¹⁷ *Ibid.*

debitur yang merupakan seorang purnawirawan (pensiunan tentara) harus membayar bunga sebesar 10% setiap bulannya dan menyerahkan buku pembayaran dana pensiun sebagai jaminan utang. Purnawirawan tersebut digugat ke pengadilan karena dianggap tidak mampu membayar utang. Pada tingkat pertama dan tingkat banding, gugatan tersebut dikabulkan. Tetapi pada saat kasasi di Mahkamah Agung, putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi akhirnya dibatalkan. Hakim Mahkamah Agung berpendapat perjanjian pinjam-meminjam itu bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan.¹⁸

Hakim menemukan fakta bahwa tergugat atau purnawirawan sudah tidak memiliki penghasilan selain dana pensiun. Perjanjian tersebut dianggap mengandung ketidakseimbangan posisi. Secara tidak langsung hakim telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan, baik mengenai unsur kerugian materiil maupun unsur penyalahgunaan keadaan yang terjadi.¹⁹ Hakim Mahkamah Agung dalam perkara tersebut berhasil menemukan fakta baru dalam persidangan. Faktor penyalahgunaan keadaan dalam hal ini adalah kedudukan ekonomi dari salah satu pihak yaitu purnawirawan.

Akhirnya putusan tersebut menjadi yurisprudensi bagi hakim-hakim lainnya memutus substansi perkara yang sama. Kemudian banyak muncul putusan pengadilan baik tingkat pertama, banding, maupun putusan oleh Mahkamah Agung mengenai pembatalan perjanjian ataupun sengketa perjanjian lainnya dengan pertimbangan telah terjadi penyalahgunaan keadaan. Meski demikian,

¹⁸ Rendy Saputra, *Op.Cit.* hal.9 – 10.

¹⁹ *Ibid.*

hingga saat ini penyalahgunaan keadaan sebagai faktor penyebab cacat kehendak belum dikodifikasi dalam peraturan perundang-undangan. Dan terkait syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, penyalahgunaan keadaan masuk kedalam pelanggaran syarat pertama yaitu dari aspek kesepakatan. Karena kesepakatan merupakan syarat subyektif, 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.

Permasalahan yang sama timbul berawal dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 301/PDT/2017/PT DKI yang pada pokoknya mempersengketakan mengenai jual beli tanah, yang dimana Tergugat melakukan Penyalahgunaan Keadaan terhadap Penggugat dalam jual beli tanah tersebut, sehingga berakhir pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019.

Pada bulan Agustus 2011 dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 022 Tahun 2011 tertanggal 25 Agustus 2011 dilakukan oleh Penggugat atas dasar adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang pada awalnya Tergugat I (Cucu dari Penggugat) meyakinkan Penggugat bahwa tujuan ke Bank Cimb Niaga adalah untuk mengajukan kredit dengan agunan tanah berikut POM Bensin milik Penggugat dan Penggugat yang sudah uzur (84 tahun saat itu) dalam keadaan tidak membawa kacamata langsung disodori oleh

Tergugat IV (Notaris) untuk menandatangani berkas yang sudah disiapkan tanpa penjelasan maksud penandatanganan tersebut, apabila memang yang dikehendaki oleh Penggugat yaitu jual beli tidak dilakukan di kantor bank tetapi dilakukan di kantor Notaris/PPAT.

Pada saat penandatanganan, pihak Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli tidak hadir sampai harga tidak diterima oleh Penggugat tapi ditransfer ke rekening pihak lain yang tidak ada hubungannya dengan Penggugat atas dasar Penggugat menandatangani blangko kosong yang didalilkan sebagai permohonan untuk mendapatkan buku cek. Sehingga yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat mengalami cacat kehendak saat menandatangani akta jual beli tersebut (bermaksud mengajukan kredit dan bukan jual beli). Ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Syarat sah perjanjian. Namun tertanggal 3 November 2011, SHM No. 1147/Pejaten telah dibalik nama oleh Tergugat IV dari nama "Haji Abdul Rahim" (Penggugat) ke atas nama "Suwantara Gotama" (Tergugat II) dan "Ardin Lauhatta Master Of Business Administration" (Tergugat III).

Berdasarkan uraian di atas maka sudah jelas bahwa penyalahgunaan keadaan itu menjadi suatu hal baru sebagai tolak ukur cacat kehendak yang dimana memiliki kemiripan dengan paksaan, tetapi doktrin penyalahgunaan keadaan ini belum diatur dalam perundang-undangan atau KUHPerdata. Dan dalam perkembangannya sampai saat ini, orang memandang penyalahgunaan keadaan dari aspek kesepakatan. Karena kesepakatan merupakan syarat subyektif, maka dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan tersebut bisa

berupa pembatalan seluruh perjanjian ataupun pembatalan klausula tertentu yang dianggap tidak akan disetujui jika tidak terjadi cacat kehendak. Lalu apabila pembuatan AJB tanah di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. Untuk itu penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul **“PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3406 K/Pdt/2019.”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana ketentuan penyalahgunaan keadaan di dalam hukum Indonesia?
2. Bagaimana kedudukan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor pembatalan pada jual beli tanah dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3406 k/Pdt/2019?
3. Bagaimana akibat hukum pembatalan jual beli tanah oleh faktor penyalahgunaan keadaan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 k/Pdt/2019?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan memahami ketentuan penyalahgunaan keadaan di dalam hukum Indonesia.
- b. Untuk mengetahui dan memahami kedudukan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor pembatalan pada jual beli tanah dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3406 k/Pdt/2019.
- c. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum pembatalan jual beli tanah oleh faktor penyalahgunaan keadaan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 k/Pdt/2019.

2. Manfaat Penelitian:

Manfaat penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis

Dari segi teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah bahan-bahan kajian tentang penerapan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atau dalam pembatalan perjanjian.

- b. Secara praktis

Bagi praktisi hukum penelitian ini dapat menjadi bahan masukan hukum dan dapat digunakan oleh pihak-pihak terkait, yaitu:

- 1) Hakim: supaya lebih mengetahui bentuk-bentuk penyalahgunaan keadaan sehingga dapat membatalkan sebuah perjanjian yang cacat kehendak karena unsur ini.

- 2) Para pihak: supaya lebih mengetahui apa itu penyalahgunaan keadaan sehingga dapat menghindari kerugian saat membuat kesepakatan untuk membentuk sebuah perjanjian.

D. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan

Menurut John Rawls, keadilan adalah fairness (*justice as fairness*). Pendapat John Rawls ini berakar pada teori kontrak sosial *Locke* dan *Rousseau* serta ajaran deontologi dari Imanuel Kant. Beberapa pendapatnya mengenai keadilan adalah sebagai berikut:²⁰

- 1) Keadilan ini juga merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini berasal dari anggapan Rawls bahwa sebenarnya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu posisinya yang asli, tidak tahu tujuan dan rencana hidup mereka, dan mereka juga tidak tahu mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*). Dengan kata lain, individu dalam masyarakat itu adalah entitas yang tidak jelas. Karena itu orang lalu memilih prinsip keadilan.
- 2) Keadilan sebagai *fairness* menghasilkan keadilan prosedural murni. Dalam keadilan prosedural murni tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem (atau juga proses) itu sendiri.
- 3) Dua prinsip keadilan.
 - Pertama, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar- besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup:²¹
 - a) Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
 - b) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers);

²⁰ Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, (Yogyakarta :Universitas Atma Jaya, 2015), hal. 246-247.

²¹ Damanhuri Fattah, “ *Teori Keadilan Menurut John Rawls*”, *Jurnal TAPIS*, Vol.9 No.2, Juli-Desember 2013, hal 35.

- c) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
- d) Kebebasan menjadi diri sendiri (person);
- e) Hak untuk mempertahankan milik pribadi.

Kedua, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Dengan demikian prinsip perbedaan menurut diaturnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diuntungkan. Maka dari itu Teori Keadilan ini sangat cocok menjadi dasar pembenaran dari penelitian yang akan saya teliti, karena kasus penyalahgunaan keadaan dalam jual beli tanah ini sangat diperlukan keadilan antara kedua pihak untuk mencegah dan menjauhkan dari adanya ketidakseimbangan faktor ekonomis ataupun faktor psikologis.

b. Teori Kebebasan Hakim

Dalam sistem kekuasaan kehakiman di Indonesia, kata kebebasan digunakan terhadap lembaga peradilan (kekuasaan kehakiman yang merdeka), maupun terhadap hakim (kebebasan hakim) sebagai aparatur inti kekuasaan kehakiman. Istilah kebebasan hakim sebagai suatu prinsip yang telah ditancapkan konstitusi, ternyata dalam tataran implementasi personal maupun sosial telah banyak menimbulkan berbagai macam penafsiran. Ketika kata kebebasan digabungkan dengan kata hakim, yang membentuk kata majemuk “kebebasan hakim”, maka penafsirannya bermacam-macam.²²

Ada yang menafsirkan bahwa kebebasan hakim merupakan kebebasan yang tidak bersifat mutlak, karena tugas hakim adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan yang harus didasarkan (terikat kepada dasar Pancasila.” Oleh karena itu kebebasan hakim tidak bersifat mutlak, maka kebebasan hakim tidak boleh terlepas dari unsur tanggung jawab. Kebebasan hakim bukanlah kebebasan yang mutlak dan tanpa batas yang cenderung menjurus kepada kesewenang-wenangan.²³

Secara akademik, mengenai kebebasan hakim dapat ditelusuri mulai dari Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Mahkamah Agung yang telah beberapa kali mengalami amandemen. Misalnya sebagaimana yang disebutkan pada Pasal

²² Miriam Budiarto, *Aneka Pemikiran Tentang Kuasa dan Wibawa*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1991), hal. 1.

²³ Kees Bertens, *Sejarah Filsafat Yunani*, (Yogyakarta: Kanisius, 1999), hal. 94.

32 ayat (5) Undang-Undang No.14 tentang Mahkamah Agung (yang tidak diubah oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004), kata kebebasan hakim tidak diberikan penjelasan lebih rinci dan lebih teknis oleh undang-undang tersebut, oleh karena itu dalam memaknai dan memahami prinsip asas kebebasan hakim harus berada dalam kerangka kontekstual prinsip kemandirian kekuasaan kehakiman, karena secara organisatoris, hakim adalah bagian dari subsistem lembaga peradilan, yaitu sebagai pejabat yang melaksanakan kekuasaan kehakiman, sehingga kebebasan hakim harus selalu berada dalam koridor kemerdekaan lembaga kekuasaan kehakiman sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang No.48 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa dalam menjalankan tugas dan fungsinya, hakim wajib menjaga kemandirian peradilan.²⁴

Secara filosofis harus dipahami bahwa putusan hakim atau majelis hakim yang pada awalnya merupakan putusan yang bersifat individual atau majelis, namun pada saat palu hakim diketukkan sebagai tanda putusan, maka pada saat itu putusan hakim harus dipandang sebagai putusan pengadilan yang bersifat kelembagaan, karena setelah putusan hakim atau putusan majelis hakim tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, maka putusan yang demikian telah menjelma menjadi putusan lembaga pengadilan dan telah menjadi milik publik.

²⁴ Firman Floranta Adonara, "Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutus Perkara Sebagai Amanat Konstitusi", *Jurnal Konstitusi*, Volume 12, Nomor 2, Juni 2015, hal. 222.

Kekuasaan kehakiman diatur didalam Pasal 24 Undang-Undang Dasar 1945

bahwa:

- 1) Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan lain-lain, Badan Kehakiman menurut undang-undang;
- 2) Susunan dan kekuasaan badan-badan kehakiman diatur dengan undang-undang.

Kekuasaan kehakiman didefinisikan sebagai kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Kata bebas memiliki konotasi makna tidak boleh terikat oleh apa pun dan tidak ada tekanan dari siapa pun. Bebas juga berarti suatu tindakan tidak boleh digantungkan kepada apa pun atau siapa pun. Bebas juga memiliki arti leluasa untuk berbuat apa pun sesuai dengan keinginan dari kebebasan itu sendiri. Apabila kata bebas disifatkan kepada hakim, sehingga menjadi kebebasan hakim dalam menjalankan tugasnya sebagai hakim, maka dapat memberikan pengertian bahwa hakim dalam menjalankan tugas kekuasaan kehakiman tidak boleh terikat dengan apa pun dan/atau tertekan oleh siapa pun, tetapi leluasa untuk berbuat apa pun. Memaknai arti kebebasan semacam itu dinamakan kebebasan individual atau kebebasan ekstensial.²⁵

²⁵ Franz Magnis Suseno, *Etika Dasar Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, (Jakarta: Pustaka Filsafat, 1987), hal. 33.

Menurut Oemar Seno Adji dan Indriyanto, dari aspek historis, menguatnya istilah kebebasan hakim (independensi peradilan) menjadi wacana nasional, telah memberikan indikasi adanya campur tangan ekstra yudisial. Indikasi demikian merupakan karakteristik dari negaranegara yang mengakui konsepsi *rule of law*, baik di negara yang menganut sistem liberal, neoliberal, maupun sosialis. Konsepsi dan ide kebebasan peradilan yang tidak memihak sudah menjadi acuan negaranegara dengan multi pola sistem, karenanya suatu peradilan bebas dan tidak memihak adalah karakteristik negara demokratis yang mengakui dan menjunjung tinggi prinsip *rule of law* tersebut. Untuk mewujudkan kehendak *freedom and partial judiciary* harus dimulai dengan meneliti kondisi internal peradilan, termasuk para hakim.²⁶

Untuk itu Teori Kebebasan Hakim sangat diperlukan, mengingat apa yang diputus oleh hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3406k/Pdt/2019 ini merupakan Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dimana belum diatur dalam Undang-undang atau KUHPer sehingga menjadi keputusan yang tepat dan didasarkan pada sumber hukum doktrin yurisprudensi.

2. Kerangka Konseptual

- a. Dalam yurisprudensi Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di

²⁶ Oemar Seno Adji dan Indriyanto Seno Aji, *Peradilan Bebas dan Contempt of Courts*, (Jakarta: Diadit Media, 1980), hal. 15.

bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek. Secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan yaitu: Pertama, seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, seseorang menggunakan wewenang kedudukannya dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain untuk melakukan suatu transaksi.

b. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.²⁷

c. Tanah yang dimaksud di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi.²⁸

d. Jual beli tanah

jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata

²⁷ Pasal 1458 KUHPerdara

²⁸ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA)

sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini pada dasarnya merupakan penelitian hukum bersifat normatif penelitian hukum normatif pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, yang menjadi acuan perilaku setiap orang. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²⁹ Berdasarkan hal tersebut, maka Penulis menggunakan penelitian normatif dengan maksud penelitian ini diharapkan mampu menjawab secara rinci dan sistematis dan menyeluruh mengenai penyalahgunaan keadaan dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406k/Pdt/2019.

²⁹ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 13-14.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sejarah (*History Approach*), pendekatan undang-undang (*Statue Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Dalam pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara “menelaah dan menganalisis semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.³⁰ Bagi penelitian untuk akademis, “peneliti harus mencari *ratio legis* dan ontologis undang-undang tersebut.”³¹ Berdasarkan hal tersebut, maka Penulis akan mencari *ratio legis* dan ontologis pada peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sumber hukum doktrin dan yurisprudensi. Dalam upaya menjawab permasalahan terkait dengan penyalahgunaan keadaan dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406k/Pdt/2019.

Pendekatan kedua yang Penulis gunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*), yang dilakukan dengan cara “melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di luar negeri”.³² Objek kajian pokok dalam pendekatan kasus adalah “*ratio*

³⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 133.

³¹*Ibid.*, hal. 134.

³²M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 58.

decidendi atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada satu putusan, yaitu Putusan Nomor 3406k/Pdt/2019.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yakni studi dokumen atau kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen dan kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh Penulis, yaitu penyalahgunaan keadaan dalam jual beli tanah.

Pada data sekunder terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan yang terkait dengan objek penelitian, yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - 6) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria;

7) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 475/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel;

8) Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 301/PDT/2017/PT DKI;

9) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406k/Pdt/2019;

10) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3431 K/Pdt/1985.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu adalah bahan hukum yang mendukung, menjelaskan, serta memberikan tafsiran terhadap sumber data primer.³³ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah pustaka yang berkaitan dengan Penyalahgunaan Keadaan.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan teknik pengumpulan data kepustakaan, yaitu tinjauan hukum terhadap Penyalahgunaan Keadaan dalam Jual Beli Tanah, dan mempelajari serta membaca buku-buku, jurnal ilmiah yang mengenai hukum tentang syarat sahnya perjanjian, sehingga

³³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1983), hal. 51.

bahan tersebut dapat terkait dengan bahan bacaan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analisis, maka analisis yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu hukum suatu kegiatan yang dilakukan oleh Penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang menjadi objek kajian, berupa penyalahgunaan keadaan dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406k/Pdt/2019.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini agar mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian, penulisan ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari lima (5) bab yang akan diuraikan tentang permasalahan dalam penulisan ini yaitu:

BAB I

PENDAHULUAN

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Rumusan Masalah, Tujuan dalam penulisan, Manfaat dalam penulisan, Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual, Metode Penelitian yang digunakan dan Sistematika Penulisan.

BAB II

TINJAUAN UMUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN JUAL BELI TANAH.

Dalam bab ini diuraikan mengenai Ketentuan Umum Perjanjian yang terdiri dari pengertian, dasar hukum, syarat

sah, asas-asas, akta autentik, akta di bawah tangan, Subjek, Objek dan batalnya suatu perjanjian. Jual Beli Tanah terdiri dari pengertian, dasar hukum, syarat sah, asas-asas, proses, para pihak, pejabat-pejabat terkait, peralihan hak, akta jual beli, batalnya jual beli dan akibat hukum. Penyalahgunaan

Keadaan Dalam Jual Beli Tanah terdiri dari pengertian, dasar hukum, kekhilafan, paksaan, penipuan, penyalahgunaan keadaan dan akibat hukum.

BAB III

FAKTA YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN JUAL BELI TANAH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3406 K/Pdt/2019.

Berisi uraian yang terdiri dari kasus posisi, kedudukan dan hubungan hukum para pihak, pertimbangan hukum dan amar putusan.

BAB IV

ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR: 3406 K/PDT/2019

Berisi uraian dan analisis permasalahan mengenai ketentuan penyalahgunaan keadaan di dalam hukum Indonesia, kedudukan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor

pembatalan jual beli tanah dan akibat hukum pembatalan jual beli tanah oleh faktor penyalahgunaan keadaan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 k/Pdt/2019.

BAB V

PENUTUP

Terdiri dari kesimpulan yang merupakan hasil penelitian dari permasalahan yang diangkat dan saran yang bersifat konstruktif atas permasalahan-permasalahan dimaksud.



