

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam praktik jual beli, perjanjian menjadi salah satu aspek guna memenuhi keperluan bertransaksi. Eratnya keterkaitan antara praktik jual beli dengan perjanjian mengakibatkan terjadinya permasalahan yang memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, sehingga tidak jarang akan berujung di pengadilan. Berujungnya perjanjian di pengadilan, dikarenakan sifat keterbukaan dari perjanjian sehingga memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian di segala bidang, dan kemudian diingkari isinya oleh para pihak sehingga diajukan kepada majelis hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian batal demi hukum.

Sistem terbuka juga memberikan kebebasan kepada para pihak dalam menentukan isi, bentuk, serta macam perjanjian yang akan dibuat selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.<sup>1</sup>

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan empat syarat yang perlu dipenuhi supaya terjadi persetujuan yang sah, keempat hal tersebut ialah:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hal, 13.

Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.<sup>2</sup> Pada dasarnya, para pihak dalam perjanjian sepakat secara bulat dan tak bercacat mengikatkan diri dalam perjanjian. Namun, pada praktiknya tidak jarang perjanjian terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, atau bahkan penipuan. Kesepakatan memang terjadi, tetapi didalam kesepakatan misalnya mengandung unsur penipuan atau paksaan. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak.<sup>3</sup>

Di dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta dalam doktrin jurisprudensi di Indonesia, terdapat tiga hal yang menyebabkan perjanjian cacat dalam kehendak:

1. Kesesatan (*dwaling*);
2. Paksaan (*dwang*);
3. Penipuan (*bedrog*).

Dengan beriringnya waktu, hukum perjanjian menerima penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu hal yang dapat menyebabkan perjanjian cacat dalam kehendak. Dalam praktiknya, terjadi hal-hal yang tidak dapat dilingkupi ke dalam tiga hal di atas.

Dewasa ini, orang tidak lagi hanya menggugat perjanjian dikarenakan terjadinya wanprestasi, tetapi juga karena penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan bukanlah hal baru, hanya saja penyalahgunaan keadaan baru diakui alasan tersendiri yang menyebabkan perjanjian cacat dalam kehendak. Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah.<sup>4</sup> Hal ini terjadi ketika salah satu pihak melakukan perbuatan

---

<sup>2</sup> Indonesia (a), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1321.

<sup>3</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2004), hal. 217.

<sup>4</sup> Rudi Saputra, "Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) Pembuatan Perjanjian yang Dilakukan dalam Tahanan Ditinjau Dari Syarat-Syarat dalam KUHPPerdata Buku III Tentang Perjanjian", (Skripsi Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, 2013), hal. 3.

atau membuat perjanjian dengan pihak lain dengan cara memaksa dan terror, pihak lainnya merasa terancam dan terpengaruh sehingga melakukan perbuatan yang sebenarnya tidak ingin ia lakukan karena merasa setelah itu akan bebas.

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 sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain untuk melakukan suatu transaksi.<sup>5</sup>

Seperti contoh pertama dari penyalahgunaan keadaan diatas, hal serupa terjadi pada perkara Nomor 2300/K/Pdt/2019. Pemohon memiliki sebidang tanah seluas 1250 M<sup>2</sup>, hal ini dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM). Namun Pemohon menjual tanah kepada Termohon dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan pada 20 Juli 2016 Termohon membayar sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sebagai tahap awal pembayaran atas tanah dan kekurangan akan dilunasi selambat-lambatnya pada 31 Desember 2016. Kemudian Termohon mulai mengkapling tanah dengan ketentuan dan kesepakatan sebelum jatuh tempo pada 31 Desember 2016 bahwa apabila laku setiap terjual satu unitnya Termohon akan memberikan Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) per Are sesuai bukti kwitansi tanda terima uang tertanggal 20 Juli 2016. Sesuai kesepakatan dalam Kwitansi pembayaran tahap awal dari Termohon, tertanggal 20 Juli 2016, Termohon kemudian memberikan uang kepada Pemohon sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah ). Namun sesuai waktu yang telah disepakati pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Pemohon yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 (sesuai kwitansi tertanggal 20 Juli 2016) Termohon I tidak bisa melunasi kekurangan dari harga tanah sebesar Rp.1.437.500.000,- ( satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ). Termohon

---

<sup>5</sup> Dr. H.P Panggabean, S.H., M.S, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Baru Untuk Membatalkan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hal. 51.

mendatangkan alat berat untuk membersihkan tanah dan melakukan pengurugan serta membuat senderan sehingga kondisi tanah menjadi rapi dan layak jual. Untuk penataan tanah tersebut, terhitung sampai dengan tanggal 31 Desember 2016, Termohon telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 117.348.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah). Setelah dilakukan penataan terhadap tanah tersebut, muncul niat tidak baik dari Pemohon untuk membatalkan perjanjian jual beli dengan cara memaksa Termohon untuk melunasi Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), padahal kesepakatan awalnya adalah pembayaran dilakukan setiap laku per kavling tanah. Dengan adanya desakan dari Pemohon tersebut, Termohon menjadi panik karena sudah mengeluarkan banyak biaya untuk pengkavlingan tersebut. Sehingga dalam kondisi panik dan terdesak, Termohon terpaksa menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 yang disodorkan oleh Pemohon dikantor Notaris Termohon menandatangani surat perjanjian tersebut tanpa memahami isinya, dalam pikiran Termohon hanya mau menyelamatkan uang yang telah dikeluarkan untuk proyek tersebut.

Di dalam Surat An-Nisa ayat 29 dikatakan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ  
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya:

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”*

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis akan menulis skripsi dengan judul **“Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, akan dibahas rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat hukum terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim terkait penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2300/K/Pdt/2019?
3. Bagaimanakah pandangan Islam tentang akibat hukum terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1) Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian yang diajukan mempunyai sasaran yang hendak dicapai atau apa yang menjadi tujuan penelitian. Yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terkait penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2300/K/Pdt/2019.
3. Untuk mengetahui pandangan Islam terhadap akibat hukum terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan.

## 2) Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus penelitian dan tujuan yang ingin dicapai, maka penelitian diharapkan memberikan manfaat diantaranya:

1. Manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan dan menambah khazanah keilmuan tentang penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli.
2. Manfaat praktis dalam penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan pada pihak-pihak yang berkepentingan kasus penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli.

## D. Kerangka Konseptual

- 1) **Penyalahgunaan Keadaan** : *Misbruik van Omstandigheden* merupakan suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah.<sup>6</sup>
- 2) **Perjanjian** : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Rudi Saputra, *Op.cit.*

<sup>7</sup> Indonesia (a), *Loc.cit*, Pasal 1313.

- 3) **Jual beli** : adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>8</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1) Jenis Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Metode ini merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan hukum dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dianalisa<sup>9</sup>. Penelitian ini akan mengkaji mengenai penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian jual beli KUH Perdata dan ketentuan lainnya.

### **2) Jenis Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sesuai dengan metode pendekatan yang dilakukan. Data sekunder sebagai data utama dalam penelitian. Sumber data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mempelajari literatur, dokumen resmi, serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek dan permasalahan yang diteliti.

- a. Bahan Hukum Primer, berupa peraturan yang relevan dengan penelitian skripsi ini, utamanya yang mengatur penyalahgunaan keadaan dalam jual beli.
  - Putusan Mahkamah Agung Nomor 2300/K/Pdt/2019.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, Pasal 1457.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenamedia Group, 2005), hal. 33.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Bahan Hukum Sekunder yang berguna memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur mengenai penyalahgunaan keadaan dan karya ilmiah yang relevan dengan masalah penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang relevan memberikan petunjuk dan penjelasan seperti Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

### **3) Teknik Pengumpulan Data**

Teknik Pengumpulan Data yang penulis gunakan adalah studi pustaka. Studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk menemukan teori-teori, konsep-konsep dan pendapat para ahli yang digunakan sebagai landasan analisis terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

### **4) Analisis Data**

Analisis data yang digunakan adalah metode analisis data kualitatif yaitu dengan mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengkatogerikannya yang bertujuan menemukan tema dan hipotesis kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substantif.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam skripsi ini terbagi menjadi 5 (lima) bab, adapun masing-masing bab memiliki ketertarikan antara satu dengan yang lainnya. Adapun gambaran jelas mengenai tesis ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab 1 (satu) ini akan dibahas mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan mengenai teori-teori hukum serta peraturan yang mendasari dan berhubungan dengan fakta atau permasalahan yang akan dibahas. Bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang penyalahgunaan keadaan.

## **BAB III : PEMBAHASAN ILMU**

Dalam bab ini akan menguraikan permasalahan dengan mencari jawaban berdasarkan teori-teori dalam Bab II serta memberikan deskripsi terkait permasalahan berupa hasil putusan pengadilan. Data-data yang diperoleh akan dianalisis, diolah dan diuraikan kembali dalam kerangka analisis yuridis mengenai penyalahgunaan keadaan.

## **BAB IV : PEMBAHASAN AGAMA**

Dalam Bab Pembahasan Agama, dijabarkan pandangan dari sudut pandang agama Islam mengenai penyalahgunaan keadaan.

## **BAB V : PENUTUP**

Dalam Bab ini terdapat subbab, yaitu kesimpulan dan saran. Kesimpulan dan saran dijabarkan dari hasil penelitian sebagai masukan dan referensi yang dapat memberikan manfaat.