

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI DIBUAT DIBAWAH TEKANAN DAN KEADAAN TERPAKSA

Abdul Wahid¹, Rohadi Rohadi²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Cirebon
Jalan Tuparev Nomor 70 Cirebon, Jawa Barat 45153, Indonesia
abdul.wahid@umc.ac.id

Abstract

*The existence of an agreement occurs upon the agreement of both parties to agree, the parties can give their trust to the other party because they adhere to the good faith of the parties themselves. However, good faith and freedom of contract in terms of agreeing are often misused by one party either intentionally or unintentionally. The purpose of the study was to determine the legal consequences of a land sale and purchase agreement made under pressure and in a forced state. The method used in this study uses a normative juridical approach. The existence of a land sale and purchase agreement is made under pressure and in a state of compulsion is a state of abuse of circumstances so that it does not meet the provisions of Article 1320 of the Civil Code. This study concludes that the sale and purchase agreement made under pressure and in a state of compulsion is a *misbruik van omstandigheden*, which can result in the agreement being canceled because it no longer fulfills the elements of Article 1320 of the Civil Code, namely the absence of free will from one of the parties.*

Keywords: *Legal effort, agreement, pressure.*

Abstrak

Adanya suatu perjanjian terjadi atas adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk membuat suatu perjanjian, para pihak dapat memberikan kepercayaannya terhadap pihak lain karena mereka berpegang kepada adanya itikad baik dari para pihak itu sendiri. Namun itikad baik dan kebebasan berkontrak dalam hal membuat suatu perjanjian sering disalahgunakan oleh salah satu pihak yang baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Dengan adanya perjanjian jual beli tanah dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan keadaan penyalahgunaan keadaan sehingga hal tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Kesimpulan dari penelitian ini bahwa perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *misbruik van omstandigheden*, yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPerdata, yaitu tidak adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak.

Kata kunci: Upaya hukum, perjanjian, tekanan.

Pendahuluan

Adanya suatu perjanjian terjadi atas adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk membuat suatu perjanjian, para pihak dapat memberikan kepercayaannya terhadap pihak lain karena mereka berpegang kepada adanya itikad baik dari para pihak itu sendiri. Namun itikad baik dan kebebasan berkontrak dalam hal membuat suatu perjanjian sering disalahgunakan oleh salah satu pihak yang baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Hal demikian sering terjadi ketika seseorang melakukan transaksi jual beli tanah yang

biasanya pihak pembeli hanya menerima penjelasan ataupun keterangan dari pihak penjual sebagai pemilik barang, akan tetapi Pihak pembeli memaksa pihak penjual untuk menjual tanahnya kepada pembeli, walaupun uang itu pada kenyataannya tidak pernah diterima oleh penjual.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian

itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti: 1995). Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat ketentuan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Jadi, perjanjian dapat dianggap bagi para pihak sebagai suatu undang-undang yang materinya sangat konkret dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendak sendiri (Muhammad Djumhana: 2000).

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Dengan adanya perjanjian jual beli tanah dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan keadaan penyalahgunaan keadaan sehingga hal tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Kesimpulan dari penelitian ini bahwa perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *misbruik van omstandigheden*, yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPerdata, yaitu tidak adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak.

Materi penelitian ini adalah termasuk hukum perdata dibidang perjanjian. peneliti tertarik melakukan penelitian ini karena praktik jual beli termasuk kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh masyarakat, karenanya dengan adanya penelitian ini bisa menjadi ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi masyarakat luas khususnya yang akan melaksanakan perjanjian jual beli.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma

yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas (Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji: 2001).

Penelitian ini bersifat deskriptif analis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut (Burhan Ashshofa: 2008).

Hasil dan Pembahasan Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam perjanjian tersebut, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi (Salim. H.S: 2000).

Berdasarkan hal tersebut dapat kita lihat secara jelas bahwa adanya kaitan hukum yang timbul akibat dari perjanjian yang dimana dilakukan untuk mengikatkan diri pada satu orang atau lebih dari satu orang untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tidak melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan perikatan lahir berdasarkan adanya suatu perjanjian dan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan kesepakatan merupakan penutup dari negoisasi antar pihak yang mengikat penawaran dan penerimaan yang diajukan oleh kedua belah pihak.

Dalam setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Subjek yang berupa seorang manusia harus memenuhi syarat

umum untuk dapat untuk melakukan perbuatan hukum secara syah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan hukum yang syah, seperti peraturan pailit, peraturan tentang orang perempuan berkawin dan sebagainya (Ridwan Khairandy : 2008).

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut: Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain (Salim HS: 2004).

Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya "bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar (H.R. Daeng Naja: 2006).

Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan

kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata.

Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdata).

Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk

menetapkannya dalam mata uang apa saja (Achmad Ichsan: 1986).

Unsur dari keadilan adalah penghargaan dan penilaian, karena dalam keadilan menuntut suatu keadaan yang sama pada setiap manusia. Sesungguhnya keadilan itu berasal dari Tuhan tetapi seorang manusia diberi kemampuan untuk merasakan keadaan yang dinamakan adil itu. hukum itu tidak harus mencarikan keseimbangan antara berbagai unsur kepentingan yang menimbulkan konflik, untuk mendapatkan keadilan, dan untuk mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan dengan tuntutan dalam masyarakat (Abdul Wahid dkk: 2020).

Perjanjian Jual Beli Dibawah Tekanan dan Dalam Keadaan Terpaksa

Perjanjian itu harus bebas, tidak ada paksaan. Dikatakan tidak ada paksaan, apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakut-nakuti. Tetapi kalau kita perhatikan Pasal 1324 BW, maka dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan paksaan tidak hanya paksaan yang ditujukan kepada diri seorang saja, tetapi juga termasuk di dalamnya adanya rasa takut akan adanya kerugian terhadap kekayaan seseorang, dari tafsiran mana dapat disimpulkan, bahwa paksaan di sini tidak hanya berarti tindak kekerasan saja, tetapi lebih luas, meliputi setiap ancaman terhadap kerugian kepentingan hukum seseorang. Intinya bukanlah kekerasan itu sendiri, tetapi rasa takut yang timbul dari kekerasan itu. Karenanya orang cenderung untuk menyebutnya sebagai "paksaan", yang mempunyai arti yang lebih luas daripada kekerasan. Namun tidak tertutup kemungkinan, bahwa dalam pemaksaan tersebut yang menimbulkan rasa takut disertai dengan kekerasan secara fisik (rasa sakit). Menurut *Common Law*, "*duress*" (paksaan) itu timbul apabila satu pihak diminta untuk membuat perjanjian dengan kekerasan. Persetujuannya itu tidak diberikan secara bebas, dan karena itu perjanjian yang demikian ini dapat dibatalkan menurut kehendak dari pihak yang diminta dengan kekerasan atau ancaman kekerasan itu. *Duress* (paksaan) terjadi jika satu pihak memasuki kontrak karena (di

bawah) kekerasan atau ancaman kekerasan terhadap dirinya sendiri atau terhadap keluarga dekatnya, atau ancaman dengan hukuman penjara palsu (akan ditahan), atau ancaman akan membuka aib setiap anggota keluarganya diancam keluarganya akan dipermalukan (Nanang Hermansyah: 2021).

Pasal 1321 KUHPerdota sebagaimana mahfum dipakai istilah cacat kehendak selalu dikaitkan dengan kesepakatan dalam perjanjian, karena faktor-faktor yang berpengaruh dalam kesepakatan tidak dapat dilepaskan dari kehendak para pihak dan akan menentukan apakah perjanjian itu dapat dibatalkan atau tidak oleh salah satu pihak. Pasal 1321 KUHPerdota selalu dipahami sebagai materi yang dapat menimbulkan dapat dibatalkannya perjanjian, tanpa dipahami secara mendalam apa yang dimaksud dengan cacat kehendak. KUHPerdota sendiri hanya mengatur materi tersebut dalam Pasal 1321-1327 KUHPerdota. Pengaturannya mulai dari pengertiannya dan macam-macam yang menyebabkan tiada sepakat. Materi tersebut kemudian berkembang dengan adanya penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) yang timbul dari yurisprudensi.

Untuk syahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan secara limitatif dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu: 1) perjanjian didasarkan pada kesepakatan (*consensus*); 2) perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian; 3) obyek perjanjian harus jelas atau tertentu; dan 4) perjanjian itu memiliki sebab (*causa*) yang halal. Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut memiliki konsekuensi yang berbeda, yaitu tidak dipenuhinya syarat subyektif konsekuensinya adalah perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*).

Dalam Pasal 1320 KUHPerdota terkandung asas konsensualisme, yaitu diperlukannya sepakat (*toestemming*) untuk lahirnya perjanjian. Dengan disebutkan hanya sepakat saja dalam Pasal 1320 KUHPerdota tanpa dituntut formalitas apapun, dapat disimpulkan bahwa apabila sudah terjadi kata

sepakat, maka syahlah perjanjian itu (Subekti: 1995). Sepakat adalah pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain (J. Satrio, Hukum: 2001).

Sepakat dapat juga diartikan sebagai penawaran (aanbod) yang diterima oleh lawan janjinya. Pasal 1321 KUHPerdota menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang syah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim.

Buku III KUHPerdota menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi diantara para pihak (kebebasan berkontrak) akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Kebebasan berkontrak memang sering menimbulkan ketidakadilan dikarenakan membutuhkan posisi tawar (*bargaining position*) yang berimbang dari para pihak yang menutup perjanjian. Seringkali posisi tawar yang tidak berimbang menyebabkan pihak dengan posisi tawar yang lebih tinggi mendiktekan kemauannya kepada pihak lawan janjinya.

Dalam perkembangannya, cacat kehendak juga dapat terjadi dalam hal adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*). Di Negeri Belanda, menurut Pasal 3: 44 NBW (sejak Januari 1992) perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau dalam keadaan di mana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian (Herlien Budiono: 2008).

Dimulai dari Bovag Arrest III, HR 26 Februari 1960, NJ. 1965,373, maka hukum perjanjian di Negeri Belanda telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian. Pembatalan atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya ataupun sebagian. Dalam buku ketiga Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) Belanda disebutkan empat syarat untuk adanya penyalahgunaan keadaan, yaitu :

- 1) Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere onstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu akta perjanjian.
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui seharusnya tidak melakukannya.
- 4) Hubungan kausal (*causaal verband*), adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian tidak ditutup.

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 bertentangan dengan ketertiban umum atau tata karma 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 menjadi dapat dimintakan pembatalan oleh kedua belah pihak termasuk pihak yang menyalahgunakan keadaan apabila dianggap perjanjian tersebut ternyata merugikannya.

Pada hakekatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi

perjanjian yang tidak berimbang. Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut (J. Satrio: 2001). Menurut J. Satrio 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.

Kontruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, maka perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruhnya dari isi perjanjian.

Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif 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 (Henry P. Panggabean: 1992):

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

Posisi tawar yang tidak berimbang dapat menjadikan salah satu pihak dalam keadaan terpaksa saat menutup perjanjian. Lebih lanjut, J. Satrio mengemukakan beberapa faktor yang

dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan, yaitu (J. Satrio: 2001):

- 1) Adanya keadaan ekonomis yang menekan, kesulitan keuangan yang mendesak, atau
- 2) Adanya hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis pada salah satu pihak, hubungan majikan-buruh, orang tua/wali-anak belum dewasa ataupun
- 3) Adanya keadaan lain yang tidak menguntungkan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli,
- 4) Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang), seperti pembebasan majikan dari menanggung resiko dan menggesernya menjadi tanggungan buruh,
- 5) Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Praktek peradilan telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian di samping alasan yang selama ini telah dikenal, yaitu : 1) Perjanjian dibuat oleh mereka yang tidak cakap (Pasal 1330 KUHPerduta); 2) Perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerduta); 3) Perjanjian dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerduta); dan 4) Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerduta). Penulis mencatat, kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3641.K/Pdt/2001 tanggal 1 September 2002 adalah "penandatanganan perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 41 dan 42 oleh orang yang sedang ditahan polisi tersebut, adalah merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan, karena salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Akibat hukumnya, semua perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 41 dan No. 42 tersebut beserta perjanjian lainnya, menjadi batal menurut hukum atau dinyatakan batal oleh hakim atas tuntutan/gugatan pihak lain. Pembatalan perjanjian itu dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan atas kondisi psikologis yang tidak berimbang diantara para pihak yang menutup perjanjian. Latar belakang lahirnya perjanjian adalah adanya

janji dari salah satu pihak untuk membantu penanggungan penahanan pihak lainnya.

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 hanyalah salah satu indikator yang harus dibuktikan lebih jauh apakah munculnya keadaan itu didahului oleh adanya penyalahgunaan keadaan. Harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang menyolok 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 (J. Satrio: 2001).

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 obyektif-rasional mengenai situasi dan kondisi pada saat ditutupnya perjanjian dan formulasi prestasi maupun kontra prestasi pada perjanjian itu sendiri. Kesimpulan adanya penyalahgunaan keadaan secara subyektif semata tanpa melihat kriteria obyektif dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang mencenderei keadilan.

Untuk menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan, indikator yang dapat menjadi patokan adalah:

- 1) Dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut, dan
- 2) Dari aspek proses ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi ataupun psikologis.

Sebagaimana lazimnya dalam tuntutan pembatalan perjanjian atas dasar cacat

kehendak, maka tidak diperlukan unsur kerugian. Sudah cukup apabila dapat dibuktikan bahwasanya tanpa adanya penyalahgunaan keadaan, perjanjian tidak mungkin lahir.

Merugikan dapat diartikan sebagai perjanjian dipaksakan (*opgedrongen*). Jadi kerugian (*nadeligheid*) sama dengan terpaksa (*onvrijwilligheid*). Menurut Parlemen Belanda, kerugian hanya disebut bahwa kerugian dalam bentuk apapun dan kerugian tidak harus ada dalam perbuatan hukum dalam arti ketidaksamaan antara prestasi-prestasi atau klausula yang berat sebelah (*exoneratie atau onereuze clausules*), tetapi dapat pula bersifat subyektif dan idiil. Perdebatan di Parlemen Belanda membuahkan hasil bahwa unsur kerugian ternyata tidak dicantumkan dalam Pasal 3: 44 NBW (Herlien Budiono: 2008).

Dengan demikian karena terdapat perbedaan arti yang substansial antara perbuatan melawan hukum dengan penyalahgunaan keadaan dan pengaturan dalam Nieuw BW keduanya ditempatkan dalam pasal yang berbeda sehingga tidak dapat dikatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah salah satu dari unsur atau bagian dari perbuatan melawan hukum, melainkan keduanya berdiri sendiri sebagai suatu produk hukum yang masing-masing dapat dipzlkai oleh hakim sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *Misbruik Van Omstandigheiden*, yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUH.Perdata, yaitu tidak adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak.

Daftar Pustaka

Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, Sarip, Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdata, *Jurnal*

Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam, Vol. 4, No. 2, Desember 2019, Department of Family Law (Al-Ahwal Al-Syakhsyiyah) Faculty of Shariah and Islamic Economics IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda), Yogyakarta: Liberty.

Satrio J., 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian Buku I*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

-----, *Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan, Jurnal Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam, Vol. 5, No. 1, Juni 2020, Department of Family Law (Al-Ahwal Al-Syakhsyiyah) Faculty of Shariah and Islamic Economics IAIN Syekh Nurjati Cirebon.*

Soekanto Soerjono dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Ashshofa Burhan, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).

Budiono Herlien, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Djumhana Muhammad, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung.

Hermansyah Nanang, *Paksaan (Dwang/Duress) Menurut Civil Law System (KUH Perdata Indonesia) Dan Common Law System (Yurisprudensi Inggris) Dalam Perjanjian*, Jurnal WASAKA HUKUM, Vol. 9 No. 1, Februari 2021.

H.S. Salim., 2000, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.

HS. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Ichsan Achmad, 1986, *Dunia Usaha Indonesia*, Jakarta: Pradya Paramita.

Khairandy Ridwan, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press.

Naja H.R. Daeng, 2006, *Contract Drafting*, Samarinda: Univ Samarinda.

P Henry. Panggabean, 1992, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)*