

## Konsekuensi Yuridis Asas Konsensual Dalam Pasal 1320 KUHPerdara (Studi Pada Kasus Pembatalan PPJB)

**Feby Amalia Hutabarat, Paramita Prananingtyas**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
febyahutabarat@gmail.com

### *Abstract*

*The legal relationship of the sale and purchase agreement is dynamic. The legal issue that often arises in the agreement is state monodualism. First, the state is in a state of coercion. Second, abuse of circumstances. This article has the first objective: to examine the principle of consensuality in the cancellation of the sale and purchase agreement and to explain the juridical consequences or legal implications if the cancellation of the sale and purchase agreement contains monodualism. The research method used is the normative juridical method and the analysis orientation uses the case study. The case is elaborated using honesty theory and individualization theory. The results obtained are that in the a quo case, monodualism occurs, depending on the perspective of the parties. The buyer is pro against coercive circumstances, while the seller is pro against abusing circumstances. The principle of consensuality guides the parties to an agreement based on honesty, make sense and propriety. The legal implication is, firstly, the parties can be free from the binding agreement. The second situation is the misuse of the situation when viewed subjectively without looking at the objective, there will be legal uncertainty and a loss of sense of justice.*

**Keywords:** *consensuality principle; overmacht; undue influence*

### **Abstrak**

Hubungan hukum perjanjian jual beli bersifat dinamis. Isu hukum yang sering muncul dalam perjanjian tersebut adalah monodualisme keadaan. Pertama, keadaan dalam kondisi memaksa. Kedua, penyalahgunaan keadaan. Artikel ini bertujuan pertama: mengkaji asas konsensualitas dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dan menjelaskan konsekuensi yuridis atau implikasi hukum jika pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut mengandung dua keadaan (monodualisme). Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dan orientasi analisis menggunakan pendekatan kasus pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Kasus dielaborasi menggunakan teori kejujuran dan teori individualisasi. Hasil yang diperoleh bahwa dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kasus *a quo*, terjadi monodualisme keadaan, tergantung perspektif para pihak. Pihak pembeli pro terhadap keadaan memaksa sementara itu pihak penjual pro terhadap penyalahgunaan keadaan. Asas konsensualitas memandu para pihak bersepakat berlandaskan kejujuran dan sebab-sebab yang masuk akal (*make sense*) serta kepatutan. Implikasi hukumnya, pertama para pihak dapat terbebas dari perjanjian yang mengikatnya. Keadaan kedua, penyalahgunaan keadaan jika dilihat subjektif semata tanpa mencermati objektifnya maka terjadi ketidakpastian hukum dan hilangnya rasa keadilan.

**Kata kunci:** *asas konsensualitas; keadaan memaksa; penyalahgunaan keadaan*

### **A. PENDAHULUAN**

Hukum perdata mengenal istilah konsekuensi yuridis sebagai deskripsi hubungan antara tahap perumusan kebijakan (tahap formulasi) peraturan undang-undang dengan kebijakan formulasi yang

seharusnya. Permasalahan itu timbul disebabkan oleh perspektif bahwa sistem hukum perdata tidak dilihat dari: (1) ranah filosofis berupa adil atau tidak adil. (2) ranah pragmatik yaitu dilihat manfaat atau tidaknya, dapat diterapkan atau tidaknya kebijakan tersebut. (3) ranah sosiologis, yaitu kesesuaian atau tidaknya dengan nilai yang hidup di masyarakat.

Asas konsensual dalam hukum perdata menyiratkan frasa “terbit dan mengikat ketika ada kata sepakat”. Kesederhanaan frasa ini tidak berarti menggampangkan sesuatu dalam hukum perikatan. Bentuk perjanjian yang bersifat terbuka berkontribusi terhadap kompleksitas penerapan asas konsensual dalam ranah sosiologisnya.

Perspektif norma hukum dan norma moral dalam perjanjian meniscayakan adanya pemberlakuan kebaikan bagi kehidupan manusia. Selain itu, karena manusia hidup dalam masyarakat maka sudah sepatutnya perilaku dan sikap manusia dalam perjanjian perlu diatur. Landasan teori dalam perjanjian dapat dikonfirmasi melalui teori kejujuran dan teori individualisasi.

Teori kejujuran menerangkan tentang kewajiban manusia untuk bertindak baik (*deontology*) dan tujuan tindakan manusia demi sesuatu yang baik (*teleology*). Adapun teori individualisasi menjelaskan tentang sebab (*causa*) adalah syarat yang paling dekat dan tidak dapat dilepaskan dari akibat. Teori ini memandang bahwa peristiwa hukum ditinjau dari *post factum*.

Tulisan ini mengangkat isu hukum mengenai konsekuensi yuridis atau akibat hukum dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dilihat dari asas konsensualitas dan penerapan Pasal 1320 KUHPperdata. Skema kasus tersebut, memperlihatkan dua keadaan yang boleh jadi terlibat secara bersamaan. Kedua keadaan tersebut adalah penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) dan atau kondisi memaksa (*overmacht*). Penulis meninjau lebih dalam kedua keadaan tersebut dari sudut pandang pembeli dan penjual. Urgensi yang dipersoalkan adalah bagaimanakah asas Konsensualitas dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli? Yang kedua, bagaimanakah konsekuensi yuridis atau implikasi hukum jika pembatalan tersebut bersifat penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) dan keadaan memaksa (*overmacht*)?

Artikel ini bertujuan pertama: mengkaji asas konsensualitas dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Kedua, menjelaskan konsekuensi yuridis atau implikasi hukum jika pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut mengandung dua keadaan yaitu penyalahgunaan keadaan dan keadaan memaksa. Hasil dari kajian ini diharapkan memberikan perspektif baru bahwa penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian yang sering terjadi di masyarakat dapat dengan jelas dibedakan dengan keadaan memaksa.

Isu hukum dalam penelitian ini, dapat dikatakan baru karena menyoal perspektif penjual dan pembeli dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Selain itu, deskripsi tentang penyalahgunaan keadaan yang lazim berlaku dalam perjanjian di masyarakat ditinjau dari dua teori yaitu teori kejujuran dan teori individualisasi. Peristiwa hukum dapat diklasifikasikan menurut pembedaan yang utama (Vollmar, 1992) berupa perbuatan manusia, keadaan dan peristiwa-peristiwa.

Penelitian yang dilakukan oleh Umar, D. mengkonfirmasi bahwa: pertama, sifat konsensual perjanjian jual beli dirumuskan pada pasal 1458 KUHPerdara yang pada pokoknya mengatur kesepakatan jual beli terjadi seketika kata sepakat diucapkan oleh penjual dan pembeli tanpa menunggu penyerahan benda dan pembayarannya. Kedua, akibat hukumnya adalah membayar kerugian (ganti rugi), pembatalan perjanjian, peralihan risiko dan membayar biaya perkara, jika diperkarakan di pengadilan. Selain itu, ketentuan pasal 1267 KUHPerdara berlaku, yaitu kreditur dapat mengklaim: pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian dan ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan perjanjian dan pembatalan disertai ganti rugi (Umar, 2020).

Nurwulan, S. dan Siregar, H.F (2019) merumuskan bahwa Asas konsensualisme merupakan jiwa dalam itikad baik perjanjian dikarenakan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Menurut pandangan mereka, syarat sah perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang diistilahkan sebagai landasan yuridis konvensional. Pasal tersebut berisi ketentuan syarat sah subjektif dan objektif (Nurwulan & Fasco, 2019).

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Pendekatan penulis melalui pendekatan perundang-undangan. Jenis data yang digunakan, terutama bersumber dari bahan hukum primer berupa KUHPerdara. Pendekatan deskripsi adalah uraian detail tentang manusia, tempat atau kejadian (Ghozali, 2016). Studi pustaka digunakan penulis dalam elaborasi terkait dengan asas hukum konsensualitas dan teori hukum kejujuran (etika bisnis) serta teori individualisasi. Metode analisis menggunakan pendekatan konsep dan peraturan undang-undang. Sedangkan orientasi analisis menggunakan pendekatan kasus pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Konsep terkait kasus digunakan untuk menerangkan dua perspektif dalam pembatalan perjanjian jual beli. Pertama, perspektif pembeli dan kedua perspektif penjual.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya penulis untuk mempertajam analisis, menggunakan pendekatan studi kasus pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Struktur kasusnya dapat diterangkan sebagai berikut:

Tanggal 8 Mei 2022 seseorang A menghadap ke Notaris dengan maksud membatalkan perjanjian pengikatan jual beli dengan B dan C (suami istri). Perjanjian pengikatan jual beli tersebut, tepatnya adalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Kesepakatan perjanjian pengikatan jual beli dilakukan pada tanggal 10 Maret 2022. Objek jual beli berupa tanah dan bangunan seharga Rp. 2,5 Milyar rupiah. Kedua belah pihak sepakat bahwa skema pembayaran melalui tahapan: pertama, sebagai tanda jadi pada saat terjadinya kesepakatan jual beli, telah dibayar oleh A sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), pada tanggal 10-03-2022 (sepuluh Maret duaribu duapuluh dua). Kedua, telah dilakukan pembayaran sebagai *Down Payment* (DP) sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), pada tanggal 11-03-2022 (sebelas Maret dua ribu dua puluh dua). Sedangkan untuk pelunasan pembayaran tersebut dalam hal ini menunggu proses pencairan yang sedang berlangsung dari Bank.

Ketika menunggu proses pencairan dari Bank, A menghadapi keadaan berupa kematian suaminya. Karena itu, A menyatakan yang sebenarnya bahwa tidak bisa melanjutkan kesepakatan pembelian atas rumah dan bangunan tersebut di atas, dikarenakan suami A tersebut meninggal dunia. Sebagaimana dibuktikan di dalam surat kematian yang dikeluarkan oleh pihak Rumah Sakit Umum. Keadaan tersebut menyebabkan pembeli (A) dan penjual (B dan C) sepakat untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang telah mereka sepakati sebelumnya. Isi surat pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berupa hak dan kewajiban para pihak. Substansinya adalah pihak pembeli (A) tidak berhak atas uang tanda jadi senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan berhak mendapatkan kembali uang *Down Payment* (DP) senilai Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah, sebagaimana bukti transfer pada tanggal 11-03- 2022 (sebelas Maret duaribu duapuluh dua). Sedangkan, pihak penjual (B dan C) berhak atas uang tanda jadi senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan mengembalikan uang DP senilai Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang akan ditransfer pada tanggal paling lambat hari Senin 20-05-2022 (duapuluh Mei duaribu duapuluh dua).

Analisis kasus tersebut digunakan penulis sebagai peristiwa hukum yang berfungsi menggambarkan isu hukum dan permasalahan dalam pembahasan berikutnya. Jika diperhatikan dengan cermat, maka kasus tersebut mengangkat isu hukum pembeli dan penjual (subjek hukum) membatalkan perjanjian pengikatan jual beli yang sudah disepakati sebelumnya, dikarenakan

mengantisipasi sengketa atau perselisihan dikemudian hari. Boleh jadi, pembeli merasa keberatan atas kelanjutan pembayaran setelah suaminya meninggal dunia.

Fakta hukum yang dapat diterangkan dalam kasus di atas adalah A sebagai pembeli sudah melakukan pembayaran kepada penjual (B dan C) sebesar seratus juta rupiah sebagai tanda jadi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut. Selain itu, A juga sudah melakukan pembayaran kedua sebesar sembilan ratus juta rupiah sebagai *down payment*. Pihak penjual (B dan C) sudah menerima kedua pembayaran tersebut.

Klaim dari A, dikarenakan suaminya meninggal dunia, membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Keadaan meninggalnya suami A menarik sebagai *entry point* pembahasan dalam artikel ini. Untuk itu, penulis mencoba menjelaskan dalam dua sub bab berikut ini.

### **1. Asas Konsensualitas Dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Norma definisi perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPdata yaitu: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Frasa persetujuan menyiratkan makna bahwa setiap perjanjian salah satu syarat sahnya adalah adanya kesepakatan (konsensualitas) antar pihak yang mengikatkan diri. Lebih jauh lagi, pasal “pukat harimau” dalam setiap perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata merumuskan formulasi yuridis sebagai berikut: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan. (3) suatu pokok persoalan tertentu. (4) suatu sebab yang tidak terlarang.

Norma perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata disebut juga syarat sah subjektif (ketentuan pertama dan kedua) dan syarat sah objektif (ketentuan ketiga dan keempat). Beberapa catatan penting rumusan tersebut diantaranya adalah implikasi hukum atas tidak dipenuhinya syarat subjektif dan objektif. Konsekuensi yuridis jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka “dapat dilakukan pembatalan” perjanjian. Sementara itu, jika syarat objektif tidak terpenuhi maka akibatnya adalah perjanjian tersebut “batal demi hukum”.

Keterangan lain, terkait dengan asas hukum perjanjian adalah adanya teori itikad baik perjanjian. Teori ini menerangkan bahwa dalam substansi hukum perjanjian pada syarat subjektif maka landasan utamanya adalah kejujuran. Sedangkan syarat objektif perjanjian berlandaskan pada kepatutan. Dengan demikian, dapat diperoleh keterangan bahwa substansi hukum yang diatur dalam setiap perjanjian yang sah adalah adanya unsur kejujuran (subjektif) dan kepatutan (objektif). Perjanjian jual beli (Muhammad, 1986) adalah perjanjian dimana penjual memindahkan

atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.

Pandangan Subekti menjelaskan bahwa undang-undang menghendaki syarat sahnya suatu perjanjian harus ada suatu *oorzaak (Causa)* yang diperbolehkan. Kata *oorzaak atau Causa* dapat diartikan secara *letterlijk* sebagai sebab. Namun menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan kata *oorzaak atau Causa* adalah tujuan. Dengan bahasa lain, *oorzaak atau Causa* adalah apa yang dikendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Arti lainnya adalah *causa* bermakna isi perjanjian itu sendiri (Subekti, 2003).

Hak dalam arti kekuasaan yang diberikan kepada seseorang untuk, melalui jalan hukum, mewujudkan kemauannya guna merubah hak-hak, kewajiban-kewajiban, pertanggungjawaban atau lain-lain hubungan hukum, baik dari dirinya sendiri maupun orang lain adalah norma definisi hak dalam arti luas (Rahardjo, 1982). Kekuasaan tersebut dapat bersifat perdata maupun publik. Satjipto Rahardjo (1982) menerangkan bahwa kekuasaan yang terletak di bidang publik disebut kewenangan. Sedangkan dibidang perdata disebut kecakapan. Dengan demikian jelas bahwa kecakapan yang dimaksud dalam frasa syarat sah perjanjian di atas merupakan hak dalam bentuk kekuasaan yang berisi kehendak seseorang dalam merubah hubungan hukum. Salah satu contohnya adalah dalam suatu pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.

Sebagaimana disinggung penulis dalam latar belakang artikel ini. Asas konsensualitas berarti bahwa terbit dan mengikatnya suatu perjanjian saat itu juga, jika terdapat kata sepakat. Teori yang hendak penulis gunakan dalam menjelaskan asas tersebut adalah pertama Teori Kejujuran dan kedua Teori Individualisasi.

Teori kejujuran menurut Sonny Keraf dijelaskan bahwa terdapat tiga lingkup kegiatan bisnis yang bisa ditunjukkan secara jelas bahwa bisnis tidak akan bisa bertahan lama dan berhasil kalau tidak didasarkan atas kejujuran (Keraf, 1998). *Pertama*, jujur dalam pemenuhan syarat-syarat perjanjian dan kontrak. *Kedua*, kejujuran dalam penawaran barang atau jasa dengan mutu dan harga yang sebanding. *Ketiga*, jujur dalam hubungan kerja intern dalam suatu perusahaan. Pemahaman prinsip kejujuran dalam perjanjian dapat diterangkan bahwa seharusnya pada hulu perjanjian yaitu terucapnya/keluarnya “kata sepakat” harus berlandaskan kejujuran, sehingga jika awalnya itikad baik perjanjian berjiwa kejujuran maka proses berikutnya dalam berbisnis dapat dijamin terjadi kesinambungan maupun kondisi “sehat” pada pergerakan bisnis berikutnya.

Artidjo Alkostar (Alkostar, 2018) mendalilkan bahwa upaya menemukan nilai-nilai kebenaran dan keadilan yang ada dalam kehidupan masyarakat, menuntut terpenuhinya tiga

elemen modal yaitu pengetahuan hukum (*legal knowledge*), hukum acara (*legal procedure*) dan kejujuran (*moral integrity*). Bahan bakar kejujuran dalam pandangan Artidjo Alkostar, serupa dengan energi untuk menyalakan cahaya keadilan.

Prinsip kejujuran juga melekat dalam profesi advokat sebagai bagian dari kekuasaan kehakiman sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf i UU No 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Siti Ismijati Jenie menjelaskan bahwa pengertian itikad baik yang pertama adalah dalam arti subjektif disebut kejujuran. Sementara itu itikad baik dalam makna objektif adalah perilaku para pihak yang dapat diuji oleh anggapan umum tentang itikad baik. Pasal 530 KUHPerdara (Prayogo, 2016) mengatur tentang itikad baik dalam arti kejujuran. Rumusan pasal tersebut adalah “Bezit ada yang dalam itikad baik dan ada yang dalam itikad buruk.” Batasan yuridis mengenai bezit terumuskan dalam Pasal 529 KUHPerdara yaitu yang dimaksud dengan bezit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri. Menurut Siti Ismijati Jenie, seorang bezziter dianggap beritikad baik apabila ia tidak mengetahui adanya cacat pada “kepemilikannya”. Dalam hal demikian, keadaan jiwa dilindungi oleh undang-undang. Dalam hal itikad baik (kejujuran) dimaknai sebagai keinginan sebagai keinginan dalam hati sanubari pihak yang memegang atau menguasai barang pada waktu ia mulai menguasai barang itu, bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah dipenuhi. Keadaan ini, disebut kejujuran yang bersifat statis. Hal yang sama ditegaskan oleh Subekti yang merumuskan bahwa “dalam hukum benda, itikad baik berarti kejujuran atau kebersihan” (Subekti, 2003). Praktik hukum terhadap itikad baik yang bersifat objektif dalam dunia bisnis salah satunya tercermin dari ketentuan Pasal 71 UU No 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang pada pokoknya mengatur kewajiban membuat prospektus bagi emiten yang akan menjual sahamnya dipenawaran umum.

Teori Individualisasi sebenarnya merupakan turunan dari teori Kausalitas. Teori hukum kausalitas ini dibagi menjadi tiga bagian, yaitu Teori *Conditio Sine Quo Non* (Von Buri), Teori Generalisasi (Treger) dan Teori Individualisasi (Pengujian *Causa Proxima*). Keterangan tersebut, dapat dimaknai bahwa teori individualisasi atau pengujian *causa proxima* berupa proposisi: “sebab” adalah syarat yang **paling dekat** dan **tidak dapat dilepaskan dari akibat**. Perspektifnya adalah *in concreto* atau *post factum*. Selain itu, hanya ada satu syarat sebagai musabab timbulnya akibat.

Kasus *a quo*, menggambarkan tentang perjanjian jual beli rumah dan tanah sebagaimana diatur dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU PA). Norma jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya meliputi: tunai, riil dan terang. Tunai mengindikasikan penyerahan hak dan pembayaran dilakukan pada saat yang sama. Riil berarti kontrak jual beli dilakukan di depan Kepala Kampung sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung. Terang artinya disaksikan oleh Kepala Desa yang dianggap mengetahui tentang seluk beluk hukum tanah di daerahnya. Namun dalam perkembangannya, hukum positif mengatur melalui PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memerintahkan jual beli tanah disaksikan dan sekaligus dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kasus pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, *a quo*, dapat dilihat dari kedua teori hukum tentang kejujuran dan individualisasi. Kata sepakat kedua belah pihak pembeli dan penjual dalam pembatalan tersebut dapat diterangkan sebagai berikut. Pertama, kehendak bersepakat dari para pihak dapat diuji melalui pertanyaan seberapa jujur mereka melihat dua keadaan yaitu penyalahgunaan keadaan dan keadaan memaksa? Kedua, apa *causa proxima* dari kesepakatan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut sehubungan dengan dua keadaan?

*In abstracto*, penulis hanya menerangkan argumentasi diseperti kasus *a quo*. Sementara itu, dalam subbab berikutnya diulas secara mendalam pemikiran *in abstracto* tentang kedua keadaan yang boleh jadi menjadi penyebab timbulnya kesepakatan di kedua belah pihak.

Argumen hukum penulis menjelaskan bahwa kasus *a quo* dalam perspektif teori kejujuran dan teori individualisasi, syarat mutlak kesepakatan kedua belah pihak harus berlandaskan kejujuran dan sebab utama yang jujur pula dalam melihat dua keadaan, yaitu apakah kondisi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut terqualifikasi penyalahgunaan keadaan ataukah keadaan memaksa sehubungan dengan kematian calon suami si pembeli?

Penulis mendalilkan bahwa kedua keadaan tersebut boleh jadi terjadi di kedua belah pihak, baik pembeli maupun penjual, tergantung masing-masing perspektifnya. Kepentingan adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata yang diatur dalam hukum perdata materiil (Sutantio & Kartawinata, 1995). Sebagai penguat argumen tersebut, maka akan diuraikan dalam subbab berikut ini.



## 2. Implikasi Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Kondisi Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence*) dan Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Di awal uraian, sudah disinggung bahwa konsekuensi yuridis dalam substansi hukum Pasal 1320 KUHPerdara adalah jika terjadi cacat subjektif (tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian karena kesepakatan dan kecakapan), maka dikategorikan perjanjian tersebut “dapat dilakukan pembatalan”. Akibat hukum (Soesilowati & Mahdi, 2003) yang terjadi dengan dilanggarnya syarat tersebut baik satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*). Sedangkan jika terjadi cacat objektif (tidak terpenuhinya unsur syarat sah perjanjian berupa objek tertentu yang tidak dilarang UU dan adanya *causa* yang halal) maka dikatakan bahwa Akibat hukum jika satu atau kedua syarat objektif ini dilanggar adalah perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*) (Soesilowati & Mahdi, 2003).

*In abstracto*, penulis menguraikan lebih dalam lagi dalam dua perspektif pada kasus *a quo*. Pertama perspektif pembeli. Sehubungan dengan kematian suaminya, maka asumsi penulis adalah perspektif pembeli pro terhadap “keadaan memaksa”. Hal ini dapat diterangkan bahwa salah satu alasan pembeli membatalkan perjanjian pengikatan jual beli disebabkan oleh fakta dengan bukti otentik bahwa suami pembeli meninggal dunia pada saat proses pembayaran yang ketiga. Karena “keadaan memaksa” tersebut boleh jadi secara psikologis dan ekonomi sangat keberatan atas cicilan pembayaran ke Bank jika perjanjian jual beli itu diselesaikan. Namun penulis, menitikberatkan dalam ruang lingkup apakah kematian calon suami si pembeli terkategori keadaan memaksa?

Norma definisi *Overmacht* adalah suatu keadaan yang memaksa yang menyebabkan perjanjian menjadi tidak terpenuhi, *overmacht* ini juga membebaskan debitur/si berutang dari kewajiban untuk menanggung akibat/risiko dari perjanjian. Keadaan memaksa dapat diterjemahkan sebagai keadaan di luar kekuasaan seseorang. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang menyitir Dr. H.F.A. Vollmar: *overmacht* adalah keadaan dimana debitur sama sekali tidak mungkin memenuhi perutangan (*absolute overmacht*) atau masih memungkinkan memenuhi perutangan, tetapi memerlukan pengorbanan besar yang tidak seimbang atau kekuatan jiwa diluar kemampuan manusia atau dan menimbulkan kerugian yang sangat besar (*relative overmacht*) (Sofwan, 1980). Substansi hukum yang mengatur keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) dirumuskan dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara. Pasal 1244 KUHPerdara pada pokoknya mengatur ketentuan “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan

bunga. Jika ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”. Ketentuan ini, bila dianalisis normanya maka dapat diterangkan sebagai berikut: pertama, Subjek norma berupa debitur. Kedua, operator normanya adalah larangan karena adanya frasa harus dihukum. Ketiga, obyek normanya adalah mengganti, membuktikan. Keempat, kondisi normanya dilaksanakan, dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, struktur norma dalam Pasal 1244 KUHPerdara ditujukan kepada debitur. Operator normanya mengatur tentang larangan berupa sanksi mengganti biaya, kerugian dan bunga. Prasyarat kondisi atau keadaannya adalah jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa wanprestasi perikatan atau tidak tepatnya pelaksanaan waktu perikatan disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur. Frasa penting dalam obyek norma ini adalah “disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga”.

Sementara itu, Pasal 1245 KUHPerdara merumuskan bahwa “Tidak ada penggantian biaya kerugian dan bunga. Bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.” Analisis norma dalam Pasal 1245 KUHPerdara menerangkan bahwa pertama, subyek normanya debitur. Kedua, operator normanya perintah karena adanya frasa “diwajibkan”. Ketiga, objek normanya berupa mengganti, memberikan. Keempat kondisi normanya adalah terhalang, berbuat. Jika dijelaskan lebih lanjut, maka norma dalam Pasal 1245 KUHPerdara ditujukan kepada debitur, berupa perintah (operator normanya) untuk tidak mengganti biaya kerugian dan bunga. Prasyarat kondisinya adalah “keadaan memaksa” atau “hal yang terjadi secara kebetulan” si debitur terhalang melakukan kewajibannya.

Analisis terhadap kedua pasal di atas, dapat dikontekskan dalam kasus *a quo* sebagai berikut: dalil Pasal 1244 KUHPerdara (Larangan) dan dalil Pasal 1245 KUHPerdara (Perintah) kepada debitur untuk membayar kerugian atau penggantian biaya dan bunga atas perikatan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Perspektif debitur (pembeli dalam konteks kasus *a quo*) dalam kedua pasal yaitu Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara jika terdapat keadaan yang “disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga”, “keadaan memaksa” atau “hal yang terjadi secara kebetulan” maka debitur/pembeli terbebas dari kewajiban membayar kerugian atau penggantian biaya dan bunga. Dengan demikian, karena kematian orang (suami pembeli) diluar kewenangan

manusia atau orang (debitur/pembeli) dalam pembatalan perjanjian jual beli maka kematian suami pembeli dalam kasus *a quo* merupakan keadaan memaksa bagi si pembeli.

Untuk itu, konsekuensi yuridisnya jika keadaan memaksa merupakan perspektif pembeli, maka dalam prinsip kepatutan tidak seharusnya pembeli terkena denda hukuman seratus juta rupiah (pembayaran tanda jadi perjanjian jual beli yang dibatalkan sebelumnya), sebagai sanksi atas penggantian biaya dan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata.

Kedua, perspektif penjual. Jika penulis cermati dengan seksama, maka pandangan penjual melihat kasus *a quo* adalah terkualifikasi penyalahgunaan keadaan. Hal itu disebabkan oleh cara pandang penjual yang tidak jujur berempati terhadap kematian suami pembeli. *Undue influence* adalah istilah yang sering digunakan dalam frasa “penyalahgunaan keadaan” pada hukum perdata. Istilah *undue influence* dapat diterangkan (Putra, 2020) yaitu: "salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*eenmisch verwicht*) pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak, sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian". Pengertian ini pada hakekatnya adalah surplus pihak yang berkuasa secara ekonomi (*eenmisch verwicht*). Keadaan tersebut menghalangi kehendak bebas pihak lain dalam bersepakat. Pada ujungnya terjadi ketidakseimbangan antar para pihak dalam mengikat diri dalam sebuah perjanjian. Dengan demikian, surplus kekuasaan ekonomi dari pihak yang sedang bersepakat merupakan identifikasi awal untuk menentukan apakah terjadi *undue influence*.

Pada tataran praktik Mahkamah Agung mendalilkan bahwa dasar digunakannya penyalahgunaan keadaan dapat membatalkan perjanjian ini terumuskan dalam putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/ 1992 tanggal 26 Oktober 1994 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005 (Nizami, 2021).

Penyalahgunaan keadaan mencederai kesepakatan perjanjian. Karena si debitur dalam keadaan yang lemah, sementara itu si kreditur dalam keadaan yang diuntungkan. Istilah yang tepat adalah kondisi *win* (menang) bagi penjual dan *lost* (rugi) bagi pembeli. Pada skema perjanjian seperti itu, dijelaskan dengan teori kejujuran maupun individualisasi, maka dapat dikategorikan penyalahgunaan keadaan. Alasan dalil tersebut adalah (<https://sthgarut.ac.id/blog/author/prismaputra/>, 2020) terdapat bentuk ke-4 dari cacat kehendak

yang tidak diatur dalam KUHPerdara akan tetapi diakui melalui yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden / undue influence*)”.

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila satu pihak mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, kondisi yang sedang sakit atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya ia harus mencegahnya.

Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dapat dijabarkan menjadi dua kategori, yaitu: Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain, Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis/kejiwaan (*geestelijke overwicht*).

Prasyarat untuk dikatakan adanya penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis adalah sebagai berikut: Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain, Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Sedangkan prasyarat untuk dapat dikatakan adanya penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis adalah sebagai berikut: Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, atasan dan bawahan, suami dan isteri, dokter dan pasien, pengacara dan klien dan lain sebagainya, Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lain seperti adanya keadaan sakit, tidak berpengalaman, kurang pengetahuan, dan sebagainya.

Batalnya perjanjian karena alasan penyalahgunaan keadaan merupakan pengejawantahan asas kontemporer dalam hukum perdata yang dinamakan sebagai asas “*iustum pretium*” yang esensinya bahwa perikatan yang membawa akibat kerugian finansial dari salah satu pihak adalah harus dibatalkan karena adanya penyalahgunaan keadaan.

Keterangan di atas, menurut hemat penulis cukup membuktikan bahwa perspektif penjual dalam kasus *a quo* terkategori penyalahgunaan keadaan karena: pertama, penjual dalam keadaan keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dan keunggulan psikologis/kejiwaan (*geestelijke overwicht*). Keunggulan ekonomi dibuktikan dengan menerima transfer pembayaran tanda jadi perjanjian pengikatan jual beli sejumlah seratus juta. Keunggulan psikologis karena si penjual tidak merasakan empati kematian calon suami si pembeli.

#### D. SIMPULAN

Asas konsensualitas memandu para pihak bersepakat dalam pembatalan perjanjian jual beli. Kesepakatan tersebut harus berlandaskan kejujuran dan sebab-sebab yang masuk akal (*make sense*) serta kepatutan.

Monodualisme dalam peristiwa hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli adalah adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) dan penyalahgunaan keadaan (*undue influence* atau *misbruik van omstandigheden*). Kedua keadaan tersebut berbeda implikasi hukumnya. Pertama, para pihak dapat terbebas dari perjanjian yang mengikatnya. Keadaan kedua, penyalahgunaan keadaan jika dilihat subjektif semata tanpa mencermati objektifnya maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum yang berujung pada keadilan hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Alkostar, A. (2018). *Metode Penelitian Hukum Profetik*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Ghozali, I. (2016). *Desain Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Semarang: Yoga Pratama.
- Keraf, S. (1998). *Etika Bisnis: Membangun Citra Bisnis Sebagai Profesi Luhur*. Yogyakarta: Kanisius.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Muhammad, A. (1986). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.
- Nizarni, Rangkuti A. (2021). Pembatalan Akta Notaris Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Omstandigheden) Studi Putusan Nomor 214/ptd.g./2014/pn.jkt sel jo.143/ptd/2016/pt.dki jo.1359 k/ptd/2017. *Jurnal Law of Deli Sumatera Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.1*, (No.1), p.58-67.
- Nurwillan, S., & Fasco, S. H. (2019). Asas Konsensualisme Dalam Penambahan Klausula Kontrak Berdasarkan Prinsip Itikad Baik. *Prosiding Seminar Nasional, Vol.1*, (No.1).
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Prayogo, R. T. (2016). Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certain. *Jurnal Legislasi Indonesia, Vol.13*, (No.2), p.191-201.
- Putra, S. P. (2020). Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Ke-4 Dalam Perjanjian. Sekolah Tinggi Hukum Garut. Retrieved from <https://sthgarut.ac.id/blog/2020/02/24/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-sebagai-bentuk-cacat-kehendak-ke-4-dalam-perjanjian>.
- Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/PDT/1992 tanggal 26

Oktober 1994 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275/K/PDT/2004 tanggal 29 Agustus 2005.

Rahardjo, S. (1982). *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, Bandung.

Soesilowati, S., & Mahdi. (2003). *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitamajaya.

Sofwan, S. S. M. (1980). *Hukum Perdata, Hukum Perutangan, Bagian A*. Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Sutantio, R. A., & Kartawinata, I. O. (1995). *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

Umar, D. U. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum, Vol.VI*.

Vollmar, H. F. A. (1992). *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali.