

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITOR ATAS ADANYA PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG

Komariah¹, Basuki Rekso Wibowo²

lawyerkomariah@gmail.com¹

Universitas Nasional

Abstrak: Saat ini kecenderungan makin memperlihatkan bahwa banyak perjanjian di dalam transaksi utang piutang yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang di antara para pihak, tetapi perjanjian itu terjadi dengan cara di pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lainnya untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan. Ketidakseimbangan dalam perjanjian utang piutang tersebut berpotensi terjadinya perbuatan penyalahgunaan keadaan. Adanya penyalahgunaan keadaan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian, khususnya bagi pihak Debitor. Penelitian ini menggunakan metode normatif dan dengan rumusan masalah yaitu: 1). Bagaimana pengaturan larangan perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang di Indonesia?; 2. Bagaimana penerapan perlindungan hukum terhadap debitor atas adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang?. Serta menggunakan Teori Negara Hukum, Teori Keadilan dan Teori Perjanjian. Didapatkan hasil bahwa pengaturan larangan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang di Indonesia tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang, melainkan melalui yurisprudensi dan KUHPerdara (Pasal 1321). Perjanjian yang mengandung penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan oleh pihak yang lemah. Namun, perlindungan hukum terhadap debitor belum sepenuhnya terwujud karena kurangnya pengaturan eksplisit dan kebebasan hakim dalam memutus perkara. Pemerintah dan DPR perlu membuat undang-undang tentang larangan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi debitor serta Kementerian Dalam Negeri perlu mensosialisasikan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak kepada masyarakat melalui kerja sama dengan lembaga swadaya masyarakat dan akademisi fakultas hukum untuk mengurangi potensi sengketa utang piutang.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Debitor, Penyalahgunaan Keadaan Perjanjian Utang Piutang.

Abstract: Currently, there is a growing trend that many agreements in debt transactions are not made through a balanced negotiation process between the parties. but rather that such agreements are entered into by one party preparing standard terms and conditions on a pre-printed agreement form and then presenting it to the other party for approval, with virtually no freedom for the other party to negotiate the terms and conditions presented. The imbalance in these debt agreements has the potential to lead to abuse of circumstances. The existence of such abuse of circumstances has the potential to cause losses, especially for the debtor. This study uses a normative method and poses the following research questions: 1) How is the prohibition of abuse of circumstances regulated in debt agreements in Indonesia?; 2) How is legal protection applied to debtors in cases of abuse of circumstances in debt agreements? The study also employs the Theory of the Rule of Law, the Theory of Justice, and the Theory of Contracts. The results show that the prohibition of abuse of circumstances in debt agreements in Indonesia is not explicitly regulated in law, but rather through jurisprudence and the Civil Code (Article 1321). Agreements containing abuse of circumstances may be rescinded by the weaker party. However, legal protection for debtors is not yet fully realized due to the lack of explicit regulations and the discretion of judges in adjudicating cases. The government and the House of Representatives need to enact a law on the prohibition of abuse of circumstances in debt agreements to provide legal certainty and protection for debtors, and the Ministry of Home Affairs needs to disseminate Minister of Home Affairs Instruction No. 14 of 1982 on the Prohibition of Granting Absolute Power of Attorney to the public through collaboration with non-governmental organizations and law faculty academics to reduce the potential for debt disputes.

Keywords: Legal Protection, Debtors, Abuse of Circumstances In Debt Agreements.

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia dibentuk berdasarkan Konstitusinya, yaitu Undang-undang Dasar Tahun 1945 pada tanggal 18 Agustus 1945 sehari setelah Proklamasi Kemerdekaan. Dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 tersebut dinyatakan tentang tujuan negara. Tujuan negara tersebut terdapat dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Tahun 1945 yang setelah empat kali amandemen, terakhir tahun 2002, diberi nama lengkap Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tujuan negara tidak berubah. Tujuan negara adalah merupakan kepentingan utama daripada tatanan suatu negara. Menata suatu negara dimulai dari pembentukan hukum sebagai aturan yang mengatur ketertiban dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Sebagaimana ditegaskan dalam Pembukaan UUD NRI Tahun 1945, tujuan negara Indonesia adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.¹ Tujuan negara ini kemudian dijabarkan dalam isi atau batang tubuh Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Pelaksanaannya dalam bentuk pelbagai peraturan perundang-undangan sebagai hukum tidak bergerak yang dalam wujud hukum yang bergerak menjadi pemerintahan berdasarkan hukum.² Salah satu tujuan dari pelaksanaan pemerintahan berdasarkan hukum adalah diaturnya hukum perjanjian.

Dalam Pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan secara tegas bahwa: “Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Perjanjian utang piutang dilakukan oleh karena sebagai makhluk sosial, manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain. Manusia dalam kehidupannya pun tidak luput dari yang namanya perjanjian utang piutang, baik dalam jumlah kecil maupun besar. Perjanjian utang piutang tersebut diperoleh baik pinjaman kredit melalui Bank, maupun pinjaman dari orang-perorangan. Sebagai bagian dari perjanjian pada umumnya, maka perjanjian utang piutang harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat, bagi para pihak;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.³

¹Lihat Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yaitu “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial ...”. Jaminan perlindungan warga negara telah diatur dalam beberapa pasal, di antaranya Pasal 27 ayat (2), Pasal 28 A, Pasal 28 B ayat (2), dan Pasal 28 D ayat (1).

²Ada teori yang mengajarkan, bahwa hukum semata-mata menghendaki keadilan. Teori-teori yang mengajarkan hal tersebut, disebut teori-teori yang *ethis* karena menurut teori-teori itu, isi hukum semata-mata harus ditentukan oleh kesadaran *ethis* kita mengenai apa yang adil dan apa yang tidak adil. Teori-teori tersebut berat sebelah. Ia melebih-lebihkan kadar keadilan hukum, karena ia tak cukup memperhatikan keadaan sebenarnya. Hukum menetapkan peraturan-peraturan umum yang menjadi petunjuk untuk orang-orang dalam pergaulan hidup. Jika hukum semata-mata menghendaki keadilan, jadi semata-mata mempunyai tujuan memberi tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya, maka ia tak dapat membentuk peraturan-peraturan umum. Dan yang terakhir inilah yang harus dilakukan. Adalah syarat baginya untuk dapat berfungsi. Tertib hukum yang tak mempunyai peraturan umum, bertulis atau tidak bertulis, tak mungkin. Tak adanya peraturan umum, berarti ketidakpastian yang sungguh-sungguh, mengenai apa yang disebut adil atau tidak adil. Dan ketidakpastian itu selalu akan menyebabkan perselisihan antara orang-orang jadi menyebabkan keadaan yang tiada teratur dan bukan keadaan yang teratur. Lihat L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan, Diterjemahkan Oleh: Oetarid Sadino, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009, hal. 12.

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2019), hlm. 17.

Syarat-syarat perjanjian sebagaimana tersebut di atas, meliputi syarat subyektif dan syarat obyektif. Apabila perjanjian tidak sesuai dengan syarat subyektif pada angka 1 dan angka 2, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan apabila perjanjian tidak sesuai dengan syarat obyektif pada angka 3 dan angka 4, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi dalam masyarakat dapat diperhatikan bahwa pada umumnya sering dipersyaratkan adanya jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman kepada pihak penerima pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda), sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.⁴ Salah satu benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang adalah tanah. Pemilik tanah terkadang memerlukan sejumlah uang yang cukup besar untuk suatu kepentingan tertentu. Untuk mendapatkan uang, pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya untuk memperoleh uang dengan beberapa cara. Pertama, dia dapat menjual tanahnya untuk selama-lamanya kepada orang lain yang bersedia membayar harga tanah itu, dalam hukum adat transaksi tersebut lazim disebut jual lepas.⁵ Apabila pemilik tanah tidak ingin melepaskan tanahnya untuk selama-lamanya, pemilik tanah dapat melepaskan tanah itu untuk sementara, yaitu menyerahkan tanahnya kepada seseorang yang bersedia membayarnya dengan harga yang ditentukan, tetapi penyerahan itu hanya sementara sampai pemilik tanah menebusnya kembali. Oleh karena itu, sebagai upaya terciptanya kepastian dan keadilan para pihak dalam perjanjian utang piutang, salah satu asas yang harus diperhatikan adalah terpenuhinya asas keseimbangan. Menurut Sri Gambir Melati Hatta, asas keseimbangan dipahami sebagai keseimbangan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban dalam perjanjian. Ketidakseimbangan posisi menimbulkan ketidakadilan, sehingga perlu intervensi pemerintah untuk melindungi pihak yang lemah melalui penyeragaman syarat-syarat perjanjian.⁶

Saat ini kecenderungan makin memperlihatkan bahwa banyak perjanjian di dalam transaksi utang piutang yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang di antara para pihak, tetapi perjanjian itu terjadi dengan cara di pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lainnya untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan. Begitu kuatnya pembatasan terhadap asas keseimbangan sebagai akibat digunakannya perjanjian-perjanjian baku oleh salah satu pihak, sehingga bagi pihak lainnya keseimbangan yang tinggal hanyalah berupa pilihan antara menerima atau menolak (*take it or leave it*).⁷ Ketidakseimbangan dalam perjanjian utang piutang tersebut berpotensi terjadinya perbuatan penyalahgunaan keadaan. Perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) adalah adanya kekuasaan ekonomi (*economisch overwicht*) 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. Secara garis besar penyalahgunaan keadaan dibagi dalam dua kelompok yaitu, penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (*geestelijke overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain.⁸ Lebens De Mug, masih menambahkan kelompok

⁴Astrian Endah Pratiwi, "Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Penguasaan Tanah Pertanian Oleh Pihak Berpiutang", *Privat Law*, 5, 2, (2017): 94.

⁵Ter Haar BZN, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poesponoto, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), hlm. 225.

⁶Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Pradana Media Group, 2020), hlm. 27.

⁷*Ibid.*,

⁸Salim H.S., *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 127.

penyalahgunaan ketiga, yaitu keadaan darurat (*noodtoestand*), namun pendapat ini biasanya dimasukkan dalam kelompok penyalahgunaan karena adanya keunggulan ekonomi.⁹

Adanya penyalahgunaan keadaan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian, khususnya bagi pihak Debitor. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi dalam kasus utang piutang antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung. Dalam kasus tersebut, diketahui bahwa pada tanggal 03 Oktober 2006, antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung telah terjadi hubungan hukum, yaitu hutang piutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan Notaris Marina Soewana, S.H., sebesar Rp. 2.000.000.000, - (dua milyar rupiah) dengan jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika. Jaminan lain yang diberikan oleh Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika adalah berupa tanah dan bangunan yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) yang baik akta pengakuan hutang dan akta pengikatan jual beli terdapat klausula kuasa jual. Seiring berjalannya waktu, terjadi wanprestasi oleh Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika, sehingga dalam keadaan tertekan, pada tanggal 11 Juli 2008, Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika diminta kembali untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di dalamnya terdapat klausula kuasa jual, dan kemudian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian oleh Lisa Juliana Tanjung dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro, SH., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan.

Dalam pembuatan Akta jual Beli (AJB) tersebut, Lisa Juliana Tanjung bertindak baik sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa Mutlak dari Agus Susanto, dan sekaligus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua), sehingga Lisa Juliana Tanjung dapat melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan agar tanah tersebut beralih menjadi milik Lisa Juliana Tanjung dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.621/ Petukangan Utara, dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No 3770 Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung. Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan larangan perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang di Indonesia?
2. Bagaimana penerapan perlindungan hukum terhadap debitor atas adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini pada dasarnya merupakan penelitian hukum bersifat normatif, yaitu penelitian yang memberi pemahaman terhadap permasalahan norma yang dialami oleh ilmu hukum dogmatif dalam kegiatannya mendeskripsikan norma hukum, merumuskan norma hukum (membentuk peraturan perundang-undangan), dan menegakkan norma hukum (praktik yudisial).¹⁰ Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Teknik penelusuran bahan hukum yang digunakan, yaitu studi kepustakaan (*library research*).

Dalam studi kepustakaan ini yang dilakukan adalah mempelajari dan membaca buku-buku, majalah, media cetak yang mengulas mengenai hukum tentang perjanjian, sehingga bahan tersebut dapat terkait dengan bahan bacaan yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum yang

⁹*Ibid.*,

¹⁰I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 84.

diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, kemudian diuraikan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis. Bahan hukum yang telah diuraikan tersebut, dianalisis secara deskriptif dengan metode deduktif untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dan ditarik kesimpulan, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus untuk menggambarkan mengenai perlindungan hukum terhadap debitor atas adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Utang Piutang Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel

Kasus perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang terjadi antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung, dan kawan-kawan. Kasus tersebut bermula Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung mempunyai hubungan hukum, yaitu hutang piutang pada tahun 2006 berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 02 tertanggal 03 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soewana, SH. Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika adalah pihak yang berhutang kepada pihak Lisa Juliana Tanjung selaku pihak yang menghutangkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang mana keduanya telah mengikatkan diri pada tanggal 3 Oktober 2006 dan telah pula membuat Surat Penyerahan Barang jaminan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 03 Oktober- 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Marina Soewana, SH No. 68/ L/2006 tanggal 03 Oktober 2006, dengan batas waktu pinjaman 2 (dua) bulan yang mana jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika tersebut diserahkan sebagai objek jaminan dan manakala Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika tidak mampu melunasi hutangnya sampai dengan batas waktu perjanjian hutang. maka jaminan tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian pelunasan hutang Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika kepada Lisa Juliana Tanjung. Berdasarkan Surat Penyerahan Barang Jaminan tersebut di atas apabila Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika membayar kembali hutangnya sampai dengan tanggal 03 Desember 2006, maka barang jaminan 4 buah perhiasan milik Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika akan dikembalikan kepada Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika, dan berlaku sebaliknya barang jaminan akan menjadi milik Lisa Juliana Tanjung manakala Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika tidak dapat melunasi hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan oleh karena Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika tidak dapat melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika pun telah mengikhlaskan objek barang jaminan berupa 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp. 1.000.000.000, - (satu milyar rupiah) tersebut digunakan untuk menutup hutang Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika.

Bahwa pada faktanya telah terdapat kesepakatan diantara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Tergugat I, dan itikad baik Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika untuk memenuhi kewajibannya, dengan memberikan objek jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan adalah sah berdasarkan perjanjian tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam pasal 1338 KUPerdata, yang menerangkan: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Bahwa dilain sisi, di luar kesadaran Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika, rupanya Lisa Juliana Tanjung dari awal telah merencanakan aksi akal jahatnya dengan memanfaatkan kondisi dan situasi ekonomi Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika yang sedang terpuruk dimana bukan hanya objek barang jaminan hutang berupa 4 (empat) buah perhiasan saja yang diinginkan oleh Lisa Juliana

Tanjung, rupanya Lisa Juliana Tanjung juga mengincar satu- satunya harta bersama Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika berupa tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi) menurut gambar situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, dan Sertipikat tersebut dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 1 Oktober 1992, terdaftar atas nama Maria Fransiska Kartika, dan yang lebih menjadi kejanggalan lagi adalah terhadap objek Gugatan yang menjadi harta bersama Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika tersebut dialihkan kepemilikannya secara tidak sah dengan cara membuat penyelundupan hukum seolah olah telah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan akrobat hukum dengan membuat dokumen proforma berupa akta Pengikatan jual Beli yang dibuat secara notariil dimana dalam kondisi yang tertekan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika diminta untuk menandatangani dokumen proforma tersebut.

Seluruh akta, baik akta pengakuan hutang dan akta pengikatan jual beli yang di dalamnya terdapat klausul kuasa jual disusun oleh Notaris Marina Soewana, SH atas keinginan Lisa Juliana Tanjung dibuat pada saat yang bersamaan yaitu di hari, tanggal dan tahun yang sama yaitu pada hari Selasa, tanggal 3 Oktober 2006, akan tetapi jamnya saja yang berbeda. Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika kaget ketika telah menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang ditandatangani secara bersama-sama dalam satu waktu lalu menerima uang pinjaman dari Lisa Juliana Tanjung sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) Lisa Juliana Tanjung pada tanggal 3 Oktober 2006 yang mana dari uang pinjaman tersebut oleh Lisa Juliana Tanjung langsung meminta dipotong bunga senilai Rp 250.000.000, - (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika senyatanya hanya menerima uang sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah, padahal sesuai dengan pasal 2 Akta Pengakuan hutang No. 02 tertanggal 03 Oktober 2006 dihadapan Notaris Marina Soewana, SH, menyatakan: "Atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga". Dalam kurun waktu pada pertengahan masa jangka waktu hutang piutang tersebut kondisi keuangan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika memang sedang mengalami kesulitan namun demikian Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan beritikad baik memohon kebijaksanaan Lisa Juliana Tanjung, namun semua upaya baik tersebut tidak ditanggapi dengan bijak dan kemudian oleh Lisa Juliana Tanjung, dengan ditekan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika diminta kembali untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008 yang di dalamnya terdapat klausula kuasa jual, dan kemudian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian oleh Lisa Juliana Tanjung dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Ny Sastriany Josoprawiro, SH., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan dimana dalam pembuatan Akta jual Beli (AJB) tersebut, Lisa Juliana Tanjung bertindak baik sebagai Penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa mutlak dari Penggugat I. dan sekaligus bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua) dengan cara-cara yang tidak baik pula kemudian Lisa Juliana Tanjung melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan agar tanah tersebut beralih menjadi milik Lisa Juliana Tanjung dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.621/ Petukangan Utara, dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No 3770 Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti-bukti surat dari Penggugat khususnya, yaitu:

- 1). bukti Pengakuan Hutang bahwa para Penggugat berhutang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua

milyar Rupiah) kepada Tergugat I dan dibuat Akta di hadapan Tergugat II, 2). jaminan perhiasan sebagai jaminan dan dinilai sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah), 3). Akta pengikatan jual beli di hadapan Tergugat II antara Para Penggugat dan Tergugat I, 4). Surat kuasa Menjual /Akta antara Para Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat II yang menjadi objek sengketa, 5). Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Tergugat II antara Para Penggugat dengan Tergugat I, 6). Sertifikat Hak Guna Bangunan No 61, Petukangan Utara Kecamatan Pesanggrahan atas nama Maria Fransisca Kartika /Penggugat II, 7). Taksiran harga perhiasan USD 54.000 8). Taksiran harga perhiasan USD 57.500, 9). P8 surat Law Firm Simanjuntak & Partners surat jawaban yang menyatakan bahwa Lisa Juliana Tanjung selaku pemilik tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3770, 10). Cek dari BCA.

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan bukti-bukti surat tersebut diatas dengan keterangan saksi I. SOEHARLI LESMANA dan Saksi II.ROMEO MICHAEL menerangkan saksi I adalah kenal dengan Para Penggugat tahun 2000 dan pernah menceritakan kepada saksi bahwa para Penggugat pernah meminjam uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) kepada Tergugat I dan jaminan hutangnya berupa perhiasan kalung dan objek tanah dan rumah di Perumahan Alfa atau yang ditempati para Penggugat. Namun demikian, saksi tidak melihat dan tidak menyaksikan hanya karena mendengar cerita dari para Penggugat. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat tersebut diatas dan keterangan para saksi yang hanya karena mendengar cerita dari Penggugat dan anak dari Penggugat menerangkan ada punya hutang Rp 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) kepada Tergugat I dengan jaminan perhiasan dan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa, tidak saksi yang menerangkan bahwa peralihan hak atas tanah dan atas rumah itu, karena tekanan, paksaan atau tipuan, karena saksi tidak dapat menjelaskan, menggambarkan karena para saksi hanyalah karena mendengar cerita dan persis dibayar hutangnya pun saksi tidak mengetahui karena saksi tidak melihat dan menyaksikan; Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut tidak dapat membuktikan dalil-dalil Penggugat tentang tertekan, sehingga membuat pengikatan jual beli, adanya akta pengakuan hutang, adanya kuasa menjual, dan peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa bukti penerimaan uang yang dikatakan hanya terima sebesar Rp 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) pun tidak ada buktinya dan mengakui ada hutang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah). Menimbang, bahwa jaminan perhiasan sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dan jaminan tanah dan rumah Para Penggugat dijamin kepada Tergugat I adalah wajar karena masih ada hutang yang belum dibayar dan tidak ada unsur paksaan, tekanan atau tipuan karena masing-masing pihak menghadap kepada Tergugat II sebagai Notaris yang membuat Akta Pengakuan Hutang dan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual. Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, berdasarkan bukti-bukti dari Penggugat dan saksi-saksi dari Para Penggugat tidak saling mendukung dan tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Menimbang, bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh satu pihak /Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak ada terbukti dibawah tekanan, paksaan atau tipuan, dan tidak ada yang diselubungkan/diselundupkan, karena semuanya dilakukan dihadapan Notaris, dan tidak pernah minta untuk dibatalkan Akta-akta tersebut, atau kalau meminjam cukup sesuai kemampuan membayar, sehingga alasan Para Penggugat menyatakan adanya Penyalahgunaan Keadaan haruslah dinyatakan ditolak.

3. Putusan Majelis Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel

Pada hari Senin, tanggal 9 Februari 2015, Marisi Siregar, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua Sidang, Pudji Tri Rahadi, SH dan DR. Yanto, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, membacakan putusan sebagai berikut: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk

sebagian. 2. Menyatakan para Tergugat Rekonpensi terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi; 3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 3770 / Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar; 4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) No.109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro, SH Notaris / PPAT adalah Akta yang berlaku sah dan benar; 5. Menyatakan Akta Pembatalan No.42 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar. 6. Menyatakan Akta Pembatalan No.43 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar; 7. Menyatakan Akta Pembatalan No.44 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar; 8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.45 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar; 9. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No.46 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar; 10. Menyatakan Akta Jaminan Fiducia (Barang bergerak) No.47 tanggal 11 Juli 2008 dan seluruh turunannya adalah Akta yang berlaku sah dan benar; 11. Menghukum Tergugat mengganti dan membayar kerugian kepada Penggugat sebagai berikut: Uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun semenjak yang belum dibayarkan sejumlah Rp 20.000.000,- per tahun dengan total 5 (lima) tahun x Rp 20.000.000,- = Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah); 12. Menghukum para Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Alfa Indah Blok K / 29 Petukangan Pesanggrahan Jakarta Selatan dengan Sertikat Hak Milik No.3770, dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah) setiap hari dihitung sejak melanggar larangan tersebut sampai dengan putusan berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel tersebut di atas, maka pihak Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta dengan nomor putusan 143/PDT/2016/PT.DKI. Adapun hasil putusan tersebut adalah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Februari 2015 yang dikuatkan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017.

4. Pengaturan Larangan Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Utang Piutang di Indonesia

Kenyataan menunjukkan bahwa orang menutup kontrak lazimnya dilandasi suatu tujuan atau maksud tertentu. Melalui suatu perjanjian, dapat diupayakan perubahan berkenaan dengan pembagian dan pertukaran benda- benda ekonomis maupun jasa. Pencapaian tujuan suatu perjanjian dilandaskan pada kehendak yang telah diungkapkan, yaitu dalam bentuk janji-janji di antara para pihak yang terkait. Di dalam dunia ekonomi, kontrak merupakan instrumen yang terpenting untuk mewujudkan perubahan-perubahan ekonomi dalam pembagian barang dan jasa. Dasar pemikiran kontrak merujuk pada tujuan terjadinya pergeseran harta kekayaan secara adil dan memunculkan akibat hukum terjadinya pengayaan para pihak juga secara adil. Kontrak memiliki tujuan untuk menciptakan keadaan yang lebih baik bagi kedua belah pihak Dalam pandangan Atiyah, kontrak memiliki tiga tujuan dasar, yaitu: 1. Tujuan pertama dari suatu kontrak ialah memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul darinya; 2. Tujuan kedua dari suatu kontrak ialah mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak benar; 3. Tujuan ketiga ialah *to prevent certain kinds of harm*.¹¹ Apabila merujuk pada pengertian perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak ke satu berhak atas prestasi, sedangkan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi, maka suatu perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, memiliki dua atribut, yaitu hak dan kewajiban hukum.

¹¹P.S. Atiyah, *An introduction to the Law of Contract*, 5th Ed, (New York: Oxford University Press Inc, 1995), hlm. 35.

Kewajiban hukum adalah mengikat diri untuk melakukan sesuatu kepada pihak lain, sementara yang disebut hak atau manfaat merupakan tuntutan dilaksanakan sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, dalam setiap perjanjian, masing-masing pihak harus menepati janjinya untuk melaksanakan kewajibannya dan menghormati hak pihak lain, Grotius mencari dasar konsensus itu dalam hukum kodrat dengan mengatakan bahwa “janji itu mengikat” (*pacta sunt servanda*), dan “kita harus memenuhi janji kita” (*promissorum implendorum obligati*). Selanjutnya, menurut Grotius asas *pacta sunt servanda* ini timbul dari premis bahwa kontrak secara alam dan sudah menjadi sifatnya mengikat berdasarkan dua alasan. Alasan pertama adalah sifat kesederhanaan bahwa orang harus berinteraksi dan bekerjasama dengan orang lain, yang berarti orang-orang itu harus saling mempercayai, yang pada gilirannya akan memberikan kejujuran dan kesetiaan. Alasan kedua adalah setiap individu memiliki hak, dimana hak yang paling mendasar tersebut adalah hak milik yang dapat dialihkan. Apabila seorang individu memiliki hak untuk melepaskan miliknya, maka tidak ada alasan mengapa orang tersebut harus dicegah untuk melepaskan haknya seperti melalui kontrak.

Adagium *pacta sunt servanda* memiliki arti yang sangat besar sejak abad XVI, bukan saja di bidang hukum privat melainkan juga dalam bidang hukum tata negara dan hukum internasional. Penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian pada awalnya sebagai hukum gereja yang dikuatkan dengan sumpah. Namun di bawah pengaruh kaum ahli teologi moral sedikit demi sedikit telah dikembangkan, bahwa persetujuan-persetujuan yang tidak dikuatkan dengan pengangkatan sumpah juga memiliki kekuatan mengikat.¹² Dengan demikian, asas *pacta sunt servanda* diterima sebagai suatu prinsip yang umum dalam perdagangan internasional dan perjanjian antara negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Konvensi Wina 1969 menyatakan bahwa: “*Every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*”, yang dapat diterjemahkan bahwa “Setiap perjanjian (*treaty*) mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik” Herlien Budiono menambahkan tujuan keempat dari kontrak, yaitu mencapai keseimbangan antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait dan pihak lawan, yang diturunkan dari asas laras (harmoni) di dalam hukum adat. Penutupan suatu kontrak yang berjalan sepenuhnya sebagaimana dikehendaki para pihak memberikan arti bahwa tujuan akhir kontrak akan tercapai dan secara umum telah tercipta “kepuasan”, sehingga jiwa atau semangat keseimbangan sebagai suatu asas yang mengharmonisasikan pranata-pranata hukum dan asas- asas pokok hukum perjanjian yang ditemukan di dalam KUHPerdara pada satu pihak dengan cara berpikir bangsa Indonesia di pihak lain telah difungsikan. Kata seimbang “*evenwicht*”, yang dimaknai dalam kehidupan sehari-hari menunjuk pada pengertian suatu “keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang”. Keseimbangan pun dimengerti sebagai “keadaan hening atau keselarasan karena dari berbagai gaya yang bekerja tidak satu pun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak ada satu elemen menguasai lainnya”.¹³

Mariam Darus Badruizaman maupun Salim H.S., menyebutkan bahwa asas keseimbangan, yaitu suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, dimana kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.¹⁴ Keberadaan asas keseimbangan ini tentunya bertujuan mencegah salah satu pihak untuk memanfaatkan kepentingan orang lain, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan keadaan.

¹²Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis (Menurut Sistem Civil Law, Common Law dan Praktek Dagang Internasional)*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm. 104.

¹³Van Dale, *Groot Woordenboek der Nederlandse Taal*, (Utrecht: Tiende Druk, 1982), hlm. 651.

¹⁴Mariam Darus Badruizaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 43.

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah perjanjian dapat dilihat dari dua unsur, yaitu:¹⁵ 1. Pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya; 2. Kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.

Dua unsur ini terdapat pada perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan oleh pemberi pinjaman (kreditur) dengan debiturnya, yaitu kreditur yang memiliki posisi yang kuat ekonominya memaksakan kehendaknya kepada debiturnya yang berada pada posisi ekonomi lemah, dan kemudian debitur secara terpaksa juga harus mengikutinya. Penentuan bunga dalam perjanjian memang pada dasarnya tidak dilarang, namun tetap dibatasi oleh aspek moral dengan melihat asas keadilan dan kepatutan seperti yang dijelaskan sebelumnya. Manakala penentuan bunga itu jauh dari kepatutan dan keadilan maka dapat dinyatakan si pemberi pinjaman (kreditur) menyalahgunakan keadaan dalam keunggulan ekonomi yang dimilikinya. Pengaturan tentang penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang, tetapi diterangkan dalam yurisprudensi. Namun demikian dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1321 KUHPerdara. Secara historis, penerapan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian (kesepakatan, kecakapan, pokok persoalan, bukan sebab yang terlarang), apakah tepat menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam sebab (*causa*) yang tidak dibolehkan (syarat sah yang keempat) atau tidak. Van Dunne mengajukan pendapatnya bahwa tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan bertentangan dengan kebiasaan yang baik. Penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya kontrak. Bahwa suatu perjanjian terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu tidak mempunyai pengaruh atas dibolehkannya tidaknya sebab perjanjian itu.¹⁶ Setiawan juga mengajukan pendapat Cohen, yang menyatakan bahwa tidak tepat menggolongkan sebagai kausa yang tidak halal (*ongoorloofde oorzaak*, Pasal 1320 sub ke empat KUHPerdara).

Kausa yang tidak halal memiliki ciri yang sangat berbeda, karena tidak ada kaitannya dengan kehendak yang cacat. Meskipun pihak yang bersangkutan tidak mendalilkannya sebagai alasan untuk menyatakan batalnya perjanjian namun dalam hal kausa tidak halal, hakim secara *ex officio* wajib mempertimbangkannya. Berbeda halnya dengan kehendak yang cacat (*wilsgebrek*): pernyataan batal atau pembatalan perjanjian hanya akan diperiksa oleh hakim kalau dilakukan oleh yang bersangkutan.¹⁷ Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.¹⁸ Dalam perkembangan selanjutnya penyalahgunaan keadaan tidak dimasukkan lagi ke dalam kausa yang tidak halal melainkan dimasukkan ke dalam kategori cacat kehendak. Penyalahgunaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat karena lebih sesuai dengan isi dan hakikat penyalahgunaan keadaan itu sendiri, ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subjektif.¹⁹ Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka

¹⁵Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 13-14.

¹⁶H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 50.

¹⁷*Ibid.*,

¹⁸*Ibid.*,

¹⁹Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 231.

berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar/null and void*).²⁰

Penyalahgunaan keadaan dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, kalau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen. Berdasarkan hal tersebut, maka penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat pada syarat subjektif dari sahnya perjanjian (cacat kehendak), dengan demikian juga akibat hukum dari perjanjian pinjam meminjam uang atau hutang piutang oleh rentenir dengan debitemnya yang terdapat penyalahgunaan keadaan di dalamnya dapat dibatalkan dengan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian oleh pihak yang memiliki posisi lemah sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Namun jika sepanjang para pihak tidak ada yang merasa rugi dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu tetap sah dan mengikat kedua belah pihak meskipun nampak terdapat cacat kehendak (yaitu penyalahgunaan keadaan) di dalam perjanjian tersebut. Suatu perjanjian yang cacat kehendak dari pihak-pihak yang membuatnya tidak serta merta membawa kerugian bagi para pihak yang bersangkutan. Karena ada kemungkinan bahwa perjanjian yang ditutup dalam keadaan demikian masih dapat dianggap layak. Oleh karena itu, tindakan hukum yang cacat kehendak dinyatakan dapat dibatalkan dan berdasarkan asas keseimbangan pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan pembatalan tersebut.

5. Penerapan Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Atas Adanya Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Utang Piutang

Menurut Herlien Budiono bahwa suatu perjanjian (kontrak) memiliki sejumlah aspek, yaitu perbuatan para pihak (*handeling*), isi kontrak (*inhoud*), dan pelaksanaan kontrak yang telah disepakati para pihak (*nakoming*) tersebut. Tiga aspek yang saling berkaitan dari perjanjian tersebut dapat dimunculkan sebagai kriteria berkenaan dengan syarat adanya keseimbangan, tetapi juga menjadi kriteria adanya ketidakseimbangan jika syarat-syarat keseimbangan dari tiga aspek tersebut tidak dipenuhi. Hal tersebut juga berlaku pada perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan: Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Utang piutang merupakan kegiatan antara orang yang berutang dengan orang lain/ pihak lain pemberi utang, dimana kewajiban untuk melakukan suatu prestasi yang dipaksakan melalui suatu perjanjian atau melalui pengadilan, dengan kata lain merupakan hubungan yang menyangkut hukum atas dasar seseorang mengharapkan prestasi dari seorang yang lain jika perlu dengan perantara hukum. Perjanjian utang piutang sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil. Oleh karena itu dalam perjanjian utang piutang tersebut haruslah termuat hak dan kewajiban para pihak secara seimbang dan proporsional.

Hubungan yang terjalin di antara para pihak dalam perjanjian utang piutang pada umumnya bertujuan untuk saling bertukar kepentingan, Roscoe Pound memberikan definisi kepentingan atau *interest* adalah “*a demand or desire which human beings, either individually or through groups or associations an relations seek to satisfy*” (kepentingan sebagai suatu tuntutan atau hasrat yang ingin dipuaskan manusia, baik secara individu ataupun kelompok asosiasi).²¹ Memandang dari sudut rasa

²⁰Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 98.

²¹Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*, (Bandung: Reika Aditama, 2003), hlm. 227.

keadilan, bahwa perlunya orang membuat suatu perjanjian berarti masing-masing pihak pasti akan terikat oleh perjanjian itu dan menyadari penuh akan tanggung jawab yang dipikulnya melalui perbuatan yang dilakukan, sedangkan dari sudut tertib hukum karena para pihak yang membuat suatu perjanjian berarti pihak tersebut akan mempertaruhkan kepentingannya. Begitu juga dengan perjanjian utang piutang, untuk menjamin kepastian hukumnya perjanjian utang piutang ini mengacu pada pengaturan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa persetujuan atau perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Namun demikian, dalam praktik perjanjian utang piutang masih terdapat penyalahgunaan keadaan yang merugikan pihak Debitor. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi pada kasus utang piutang antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung yang telah Penulis jelaskan pada latar belakang dan Bab III. Berdasarkan kasus di atas, maka terdapat dua bentuk perlindungan hukum terhadap debitor atas adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang, yaitu: 1. Perlindungan Hukum Preventif Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum preventif, yaitu subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Dalam kasus utang piutang antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung, perlindungan hukum preventif dapat dilakukan dengan cara negosiasi antara kedua belah pihak.

Diketahui bahwa jaminan atas utang Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika adalah 4 (empat) perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan tanah dan bangunan yang terletak di Taman Alfa Indah K.6/29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara setempat dikenal sebagai PT Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi). Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, SH. yang pada pokoknya Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika mengakui telah berhutang sejumlah uang sebesar RP. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Lisa Juliana Tanjung. Terhadap utang tersebut, maka upaya preventif yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak adalah dengan melakukan penjualan bersama atas jaminan utang tersebut yang hasil penjualan jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika sebesar RP. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah) dari total Rp 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah). Apabila terdapat sisa dari hasil penjualan aset tersebut, maka sisa hasil penjualan aset jaminan dikembalikan kepada Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika selaku Debitor. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan “Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, Penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pemberi Fidusia.” Ketentuan tersebut juga terdapat dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan: Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. 2. Perlindungan Hukum Represif Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum.

Dalam kasus utang piutang antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung, perlindungan hukum represif dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri. Diketahui bahwa pihak Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan posita bahwa pihak Lisa Juliana

Tanjung telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan dengan melihat kondisi Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika yang membutuhkan uang cepat, sehingga memberikan syarat tanah dan bangunan yang dimiliki Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dapat dibuat kuasa menjual oleh Lisa Juliana Tanjung. Dalam putusan nomor 214/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Sel menyatakan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika telah melakukan wanprestasi, sehingga Akta Jual Beli (AJB) No.109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny Sastriany Josoprawiro, SH Notaris / PPAT dinyatakan Akta yang berlaku sah dan benar yang berakibat Sertipikat Hak Milik No. 3770 / Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan berlaku sah dan benar. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, terlihat bahwa terdapat kekeliruan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Hal tersebut dapat terlihat dengan tidak diperhatikannya terkait dengan Akta Kuasa Untuk Menjual yang sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak yang sampai saat ini masih berstatus berlaku telah menginstruksikan: a. Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan permasalahan hak atas tanah; b. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa; c. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan juga tidak mempertimbangkan parameter yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk menentukan adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika dengan Lisa Juliana Tanjung. Parameter tersebut dapat dilihat dengan melihat motif atau maksud kreditur meminjamkan uang kepada debitur yang awalnya bermaksud untuk membantu namun kemudian nyatanya memberikan syarat adanya kuasa untuk menjual yang artinya terjadi jual beli tanah yang sebenarnya telah ada yurisprudensi.

Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3666 K/ PDT/ 1992 tanggal 26 Oktober 1994, menyatakan: Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 275 K/ PDT/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005, menyatakan: “Jual-beli yang semula didasari utang-piutang adalah perjanjian semu, di mana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi.” Penyalahgunaan keadaan dalam hal keunggulan ekonomi yang dimiliki oleh kreditur, selain itu unsur kepatutan dan itikad tidak baik juga nampak karena melihat adanya upaya menguasai aset Debitor dengan menjual aset jaminan tanah yang nilai pasar sebesar Rp.4.680.000.000, (empat milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah), namun dalam praktiknya harga tanah yang dihargai sepihak oleh Lisa Juliana Tanjung sebesar Rp 950.000.000.- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), sehingga menyebabkan kerugian bagi Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika sebesar Rp. 3.730.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah).

Berdasarkan hal tersebut, maka perlu adanya penguatan perlindungan hukum terhadap debitor dalam perjanjian utang piutang agar terhindar dari adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan. Bentuk penguatan perlindungan hukum tersebut adalah dengan menerbitkan peraturan yang memuat larangan perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang yang di dalamnya memuat kriteria-kriteria yang dapat dijadikan sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang, yaitu: 1. Unsur Kepatutan dan Keadilan yang dapat dilihat dengan adanya

keunggulan ekonomis dan psikologis yang dimiliki kreditor yang mengakibatkan posisi tawar yang tidak seimbang antara kedua belah pihak. 2. Unsur Itikad Tidak Baik yang dapat dilihat dari tujuan dari Kreditor memberikan pinjaman kepada Debitor yang muaranya akan terlihat dari syarat-syarat yang diajukan oleh Kreditor untuk dipenuhi oleh Debitor. 3. Unsur Meraih Keuntungan yang dapat dilihat dari syarat-syarat yang diajukan oleh Kreditor, cenderung merugikan Debitor, seperti bunga pinjaman yang tinggi dan wajib dibayarkan dalam waktu singkat dan/atau dibuatkannya Akta Kuasa Jual terhadap tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

- a. Pengaturan larangan perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang di Indonesia tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang, tetapi diterangkan dalam yurisprudensi yang dalam sejarahnya penyalahgunaan keadaan tidak dimasukkan lagi ke dalam kausa yang tidak halal melainkan dimasukkan ke dalam kategori cacat kehendak pada syarat subjektif dari sahnya perjanjian, sehingga berakibat hukum dari perjanjian pinjam meminjam uang atau hutang piutang oleh rentenir dengan debiturnya yang terdapat penyalahgunaan keadaan di dalamnya dapat dibatalkan dengan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian oleh pihak yang memiliki posisi lemah sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerduta.
- b. Penerapan perlindungan hukum terhadap debitor atas adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang belum sepenuhnya terwujud. Hal tersebut dikarenakan selain belum adanya pengaturan secara eksplisit dalam undang-undang tentang larangan perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang, juga adanya kebebasan hakim dalam memutus perkara, khususnya dalam perkara perdata, hakim bersikap pasif dalam arti kata bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim.

Saran

Saran dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepada Pemerintah dan DPR selaku pembuat undang-undang, perlu menerbitkan peraturan setingkat undang-undang tentang larangan perbuatan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian utang piutang. Hal tersebut dikarenakan agar timbul kepastian dan perlindungan hukum terhadap debitor yang hendak mengajukan pinjaman kredit kepada kreditor. Meskipun yurisprudensi diakui pula sebagai dasar hukum dalam sistem hukum di Indonesia, namun tingkatan undang-undang sebagai dasar hukum utama di Indonesia menjadi satu hal yang wajib diterapkan agar tercapai kepastian hukum.
- b. Kepada Kementerian Dalam Negeri bekerja sama dengan lembaga swadaya masyarakat dan/atau akademisi fakultas hukum, untuk aktif mensosialisasikan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak yang sampai saat ini masih berstatus berlaku. Sosialisasi tersebut dapat dilakukan pada saat dosen mengadakan kegiatan Pengabdian Masyarakat. Hal tersebut perlu dilakukan dikarenakan dalam pinjaman utang piutang dengan jaminan tanah, pada umumnya terdapat klausa kuasa menjual bagi kreditor terhadap debitor yang melakukan wanprestasi. Adanya sosialisasi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Membuat Kuasa Mutlak, diharapkan masyarakat mengetahui tentang adanya larangan dalam memberikan kuasa mutlak yang tentunya ini berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan, sehingga potensi terjadinya sengketa di kemudian hari terkait dengan utang piutang dapat diminimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Pradana Media Group, 2020.
- Astrian Endah Pratiwi, *Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Penguasaan Tanah Pertanian Oleh Pihak Berpiutang*, *Privat Law*, 5, 2, 2017.

- H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan Baru untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 2019.
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung: Reika Aditama, 2003.
- L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, diterj. Oetarid Sadino, Jakarta: Pradnya Paramitha, 2009.
- Mariam Darus Badruizaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.
- P.S. Atiyah, *An introduction to the Law of Contract*, 5th Ed, New York: Oxford University Press Inc, 1995.
- Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis Menurut Sistem Civil Law, Common Law dan Praktek Dagang Internasional*, Bandung: Mandar Maju, 2003.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2019.
- Ter Haar BZN, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, diterj. Soebakti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita, 2002.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Van Dale, *Groot Woordenboek der Nederlandse Taal*, Utrecht: Tiende Druk, 1982.