



Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah

Fajar Riski Romadhon, Noor Fatimah Mediawati*

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Abstrak: Penelitian ini membahas akibat hukum yang ditimbulkan atas penyalahgunaan keadaan sebagai dalil pembatalan kontrak. Metode yang digunakan adalah pendekatan kasus pada Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg. Penyalahgunaan keadaan sebagai dalil pembatalan kontrak yang bertentangan dengan asas itikad baik berakibat pada suatu perjanjian dapat mengandung cacat kehendak Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya, pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya, sehingga kontrak dapat dibatalkan dan dapat dilakukan gugatan perbuatan melawan hukum dan atau sanksi pidana penipuan.

Kata Kunci: Implikasi Hukum, Penyalahgunaan Keadaan, Perjanjian

*Correspondence: Noor Fatimah
Mediawati
Email: fatimah@umsida.ac.id

Received: 26-08-2025
Accepted: 26-09-2025
Published: 26-10-2025



Copyright: © 2025 by the authors.
Submitted for open access publication
under the terms and conditions of the
Creative Commons Attribution (CC BY)
license
([http://creativecommons.org/licenses/by/
4.0/](http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)).

Abstract: This research discusses the legal consequences arising from the abuse of circumstances as a reason for canceling the contract. The method used is a case approach to Decision Number 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg. Fraud occurs when one party deliberately provides false or untrue information accompanied by deception to persuade the opposite party to give his consent, the deceiving party acts actively to plunge the opposite party, so that the contract can be canceled and a tort claim can be filed and or criminal sanctions for fraud.

Keywords: Law Implication, Missbruik Van Omstandigheden, Contract

Pendahuluan

Penyalahgunaan keadaan dalam suatu kontrak bertentangan dengan standar itikad baik dan dapat mengakibatkan pembatalan kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan, atau misbruik van omstandigheden, menjelaskan konsep ini. Ketika salah satu pihak mengambil keuntungan dari situasi sulit atau memaksa pihak lain untuk menandatangani perjanjian, hal ini dikenal sebagai penyalahgunaan keadaan. Aspek-aspek keadaan pribadi, sosial, politik, atau ekonomi para pihak mungkin berperan dalam situasi ini. Jika sebuah kontrak memenuhi persyaratan yang diuraikan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, kontrak tersebut dapat dibatalkan karena penyalahgunaan keadaan. Keadaan-keadaan ini

mencakup adanya kesulitan yang signifikan, paksaan, dan ketidakadilan yang sangat besar bagi salah satu pihak (Ali et al, 2022).

Pihak yang lebih lemah dapat dirugikan dalam suatu perjanjian jika posisinya tidak seimbang. Pihak yang lebih kuat dapat mengambil keuntungan dari ketidakseimbangan ini untuk dengan sengaja menganiaya pihak yang lebih lemah. "Tidak ada persetujuan yang sah apabila persetujuan itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan," demikian bunyi Pasal 1321 KUHPerdara. Kesimpulannya, konsep itikad baik sangat penting untuk memahami hukum kontrak karena konsep ini menentukan keabsahan perjanjian serta hak dan tanggung jawab para pihak. Upaya untuk mengakhiri kontrak akan gagal jika pihak yang mencoba melakukannya dengan menyalahgunakan keadaan dan tidak beritikad baik (Arifin, 2020).

Salah satu prinsip utama dari hukum perjanjian di Indonesia, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah gagasan tentang itikad baik. Menurut gagasan ini, ketika para pihak membuat perjanjian, mereka harus melakukannya dengan itikad baik atau jujur. Akibatnya, para pihak dalam perjanjian harus memperlakukan satu sama lain dengan bermartabat, berkomunikasi secara terbuka, dan menahan diri untuk tidak bertindak dengan cara yang akan merugikan pihak lain. Ketika konsep itikad baik diterapkan, perjanjian akan berfungsi dengan lancar dan dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, sangat penting untuk menerapkan standar itikad baik saat membuat perjanjian (Atjo et al, 2021).

Salah satu alat hukum utama, bersama dengan batas-batas penegakan kontrak dan kebebasan berkontrak, adalah standar itikad baik. Konsep itikad baik memiliki tiga fungsi dalam hukum kontrak: pertama, semua kontrak harus dibaca dengan itikad baik. Fungsi kedua adalah penambahan (*aanvullende werking van de goede trouw*). Fungsi ketiga dari *goede trouw* adalah fungsi pembatasan dan negasi (*beperkende en derogatoire werking*). Dengan menggunakan ketiga alat ini, hakim dapat mengubah teks perjanjian, menambahkan klausul baru ke dalam peraturan perundang-undangan yang terkait, dan menggantikan teks perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang terkait dalam hal terjadi perubahan situasi (Hermoko, 2008), (Paparang, 2016).

Adapun kasus pembatalan perjanjian akibat penyalahgunaan keadaan yang penulis temukan pada kasus Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg berawal dari perjanjian jual beli rumah oleh kedua belah pihak yang beralamat di Jalan Green Wood Golf Utama No. 3 Araya, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dengan harga Rp. 4.750.000.000 (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Pihak tergugat rekovensi membayar senilai Rp. 25.000.000 sebagai tanda jadi dalam pembelian rumah tersebut kepada pihak penggugat rekovensi. Namun belum ada perjanjian secara tulis yang dibuat. Penggugat rekovensi mengetahui bahwa tergugat rekovensi adalah seorang pengacara karena tergugat rekovensi sering menawarkan bantuan hukum secara gratis dengan tujuan ingin membeli rumah si penggugat rekovensi. Lalu penggugat rekovensi meminta bantuan hukum untuk pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri, dan membuat kerja sama antara penggugat rekovensi dengan PT Djojo Omai. Surat kuasa dibuat pada

tanggal 10 Desember 2021, pemberian kuasa enam hari setelahnya lalu dalam pelaksanaan pekerjaan ini tergugat rekovensi meminta honorinya senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah). Selanjutnya kedua pihak membuat perjanjian jual beli rumah yang sudah dibayar uang mukanya, dan pihak tergugat rekovensi membuat pasal yang berisi mengonversi uang honor tergugat rekovensi dalam harga penjualan rumah penggugat rekovensi. Harga rumah tersebut menjadi Rp. 2.750.000.000 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Karena pekerjaan bantuan hukum yang diberikan, pihak tergugat rekovensi mengetahui bahwa anak-anak dari penggugat rekovensi menolak warisan yang diberikan termasuk rumah yang dijual tersebut. Sehingga objek rumah tersebut tidak akan menjadi sengketa waris anak-anaknya dan akan menjadi jual beli yang sah kepada pihak tergugat rekovensi. Karena hal tersebut, pihak tergugat rekovensi tiba-tiba merubah isi surat kuasa yang dibuat dengan menambahkan pengurusan pembagian harta waris, pembuatan wasiat oleh penggugat rekovensi. Mengingat kondisi penggugat rekovensi yang sudah lansia (pikun), kurang memahami dalam dunia hukum hal itu tidak membuat sadar penggugat rekovensi. Dengan demikian tergugat rekovensi melihat peluang untuk memanfaatkan penyalahgunaan keadaan pada penerbitan surat kuasa khusus penggugat rekovensi. Tergugat rekovensi ingin memanfaatkan keadaan tersebut untuk membeli rumah penggugat rekovensi dengan harga yang murah namun belum ada itikad dalam pelunasan rumah tersebut (Putra et al, 2020).

Sebagai acuan yang relevan, terdapat penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fadil (2021) "*Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Kredit Bank*" mengkaji bahwa dalam hukum Indonesia tidak secara eksplisit diatur. Hal ini dapat terjadi karena ketidaksetaraan posisi tawar pihak lain dalam perjanjian kredit. Namun dalam artikel ini kurang membahas topik secara menyeluruh terkait analisis mendalam prinsip-prinsip perjanjian dan bagaimana implikasi dari doktrin penyalahgunaan keadaan. Selanjutnya penelitian oleh Dwi, Artaji, Pupung (2022) "*Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Apabila Terdapat Unsur Penyalahgunaan Keadaan*" mengkaji bahwa bagaimana upaya perlindungan hukum untuk pihak yang telah dirugikan atas penyalahgunaan keadaan. Dalam artikel ini kurang membahas analisis kritis tentang efektivitas dalam melindungi hak dalam perjanjian kontraktual. Penelitian yang dilakukan Abbasy (2022) "*Klausula Perjanjian Kredit Bank BNI*" mengkaji tentang penyalahgunaan keadaan oleh pihak kreditur karena posisi yang tidak seimbang. Banyak kalusul yang memberatkan dari sisi pihak debitur. Namun dalam artikel ini terdapat kekurangan data empiris yang mendukung pernyataan yang dipaparkan (Putri & Taupiqurrahman, 2023).

Persamaan artikel terdahulu dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas terkait penyalahgunaan keadaan sebagai pembatal perjanjian (*misbruik van omstandigheden*) dan melanggar asas itikad baik perjanjian. Perbedaannya dalam penelitian ini terletak pada studi kasus pada putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg yang memanipulasi surat kuasa khusus sebagai dalil pembatalan kontrak. Lalu penulis ingin meneliti terkait akibat hukum setelah putusan itu ditetapkan.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji aspek asas itikad baik dalam Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak harus saling mempercayai serta bertindak dengan itikad baik, dengan tujuan untuk mencapai keadilan dan kesepakatan yang adil. Namun, ketika salah satu pihak menggunakan keadaan yang merugikan dari pihak lain sebagai dalil pembatalan kontrak, prinsip itikad baik telah dilanggar. Manfaat penelitian ini adalah memberikan kontribusi signifikan dalam meningkatkan keadilan hukum dengan mengidentifikasi dan mengatasi jebakan keadaan sebagai dalil pembatalan kontrak yang bertentangan dengan keabsahan kontrak. Berdasarkan uraian tersebut isu hukum yang diangkat yaitu terkait akibat hukum dari Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg ketika tergugat rekovensi memanfaatkan keadaan sulit penggugat rekovensi yang lanjut usia, tidak memiliki pengetahuan yang lebih dibidang hukum dengan memanipulasi surat kuasa khusus sehingga merugikan penggugat rekovensi, maka dari itu dapat disimpulkan penyalahgunaan keadaan oleh tergugat rekovensi telah melanggar asas itikad baik sebuah perjanjian (Nurhayati, 2019).

Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode studi kasus. Penelitian ini mengkaji putusan pengadilan tentang penyalahgunaan syarat dalam perjanjian jual beli properti, khususnya Putusan No. 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg, yang berkekuatan hukum tetap. Catatan putusan pengadilan menyediakan data primer, sedangkan buku teks, jurnal ilmiah, literatur hukum, dan peraturan perundang-undangan menyediakan data sekunder. Pendekatan ini bertujuan untuk menilai peristiwa hukum dari sudut pandang pertimbangan dan cara pengambilan keputusan yang menghasilkan konsekuensi hukum.

Hasil dan Pembahasan

A. Analisis Keabsahan Kontrak Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku di Indonesia

Sangat penting untuk melihat bagaimana hukum kontrak mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi agar sebuah kontrak dianggap sah dalam rangka mengevaluasi keabsahan kontrak yang ditemukan dalam perjanjian standar. Ada empat syarat utama yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah, menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). Syarat-syarat tersebut adalah: (1) para pihak memiliki kesepakatan yang mengikat; (2) para pihak cakap atau memiliki kecakapan hukum untuk melaksanakan perjanjian; (3) perjanjian memiliki objek yang jelas dan spesifik atau suatu hal tertentu; dan (4) perjanjian tersebut didasarkan pada suatu sebab yang halal. Spesifikasi ini secara langsung terkait dengan identifikasi subjek dan objek perjanjian (Rahmayani, 2019).

Ketentuan pertama dan kedua berkaitan dengan elemen subjek perjanjian. Apabila persyaratan subjektif, seperti kesepakatan antara pihak-pihak dan kemampuan untuk melakukan perjanjian, tidak sejalan, maka hasil kesepakatan tersebut tetap sah, namun dapat dianulir melalui proses pengadilan bahkan konsekuensinya dapat dimintakan pembatalannya. Bisa berupa pembatalan seluruh perjanjian ataupun klausa tertentu. Di sisi

lain, jika persyaratan yang terkait dengan elemen objek perjanjian, yakni objek yang spesifik dan dasar hukum yang sah, tidak terpenuhi, maka kontrak tersebut akan dianggap batal dari segi hukum (Wulandari et al, 2021).

Keabsahan kontrak merujuk pada persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu kontrak dianggap sah dan mengikat bagi semua pihak yang terlibat. Kontrak yang sah memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Beberapa aspek yang terkait dengan keabsahan kontrak meliputi:

1. Kesepakatan bersama: kontrak sah harus berdasarkan pada kesepakatan bersama antara semua pihak yang terlibat. Setiap pihak harus menyetujui syarat-syarat yang tercantum dalam kontrak secara sukarela dan tanpa tekanan atau paksaan yang tidak sah. Jika salah satu pihak merasa bahwa kesepakatan tersebut diperoleh dengan cara yang tidak adil atau curang, kontrak tersebut dapat dinyatakan tidak sah.
2. Kemampuan hukum: setiap pihak yang terlibat dalam kontrak harus memiliki kemampuan hukum untuk melakukan perjanjian. Mereka harus memiliki kapasitas hukum untuk mengambil kewajiban dan bertanggung jawab atas kontrak tersebut. Misalnya, seorang individu harus mencapai usia dewasa dan tidak boleh dalam keadaan yang tidak sadar atau cacat mental yang menghalangi kemampuannya untuk memahami dan melaksanakan kontrak. Perusahaan.
3. Bentuk kontrak: beberapa jenis kontrak mungkin memerlukan bentuk tertulis agar dianggap sah. Misalnya, kontrak *real estate* atau kontrak dengan jangka waktu yang lama sering kali harus ditulis secara tertulis dan memenuhi persyaratan formal tertentu. Di sisi lain, beberapa kontrak dapat dibuat secara lisan dan tetap sah, tetapi bukti tertulis sering kali membantu dalam penahanan dan penegakan kontrak.
4. Isi Kontrak: isi kontrak harus jelas, spesifik, dan saling mengikat. Semua syarat dan ketentuan harus dijelaskan secara rinci agar tidak ada ambiguitas atau kebingungan dalam menemukan. Persyaratan persyaratan dari setiap pihak harus didefinisikan dengan jelas, termasuk batas waktu dan penyelesaian penyelesaian. Isi kontrak juga harus sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak boleh melanggar peraturan atau kebijakan yang ada.
5. Kesalahan, penipuan, atau kekurangan informasi: jika salah satu pihak membuat kesalahan materi dalam kontrak, menyembunyikan informasi penting, atau melakukan penipuan, kontrak tersebut dapat dinyatakan tidak sah. Keabsahan kontrak bergantung pada adanya keterbukaan, kejujuran, dan adil dalam proses negosiasi dan pemetretan kontrak.
6. Legalitas tujuan: suatu kontrak juga harus memiliki tujuan yang sah dan tidak melanggar hukum atau moralitas umum. Jika tujuan kontrak melibatkan kegiatan ilegal, maka kontrak tersebut dianggap tidak sah dan tidak dapat dilaksanakan.

Di Indonesia, penyesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) adalah tiga kategori yang secara umum menyebabkan cacat kehendak menurut KUH Perdata, undang-undang, dan doktrin. Meskipun demikian, seiring dengan perkembangan hukum di Indonesia, kesalahan penanganan situasi juga dapat menjadi alasan untuk membatalkan

atau merusak maksud dari suatu perjanjian. Namun, pada kenyataannya, putusan pengadilan yang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan datang dalam berbagai bentuk, dan tidak semuanya ditegakkan. Orang tidak hanya meragukan perjanjian, tetapi juga penyalahgunaan keadaan (Satrio, 1992) (Bariklana & Mediawati, 2023).

Dalam hal penyalahgunaan keadaan dalam putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg terlihat bahwa terdapat unsur penipuan atau pemanfaatan unsur kekhilafan dari pihak tergugat rekovensi yang mengubah isi surat kuasa khusus penggugat rekovensi lalu memanfaatkan kondisi lansia (pikun) penggugat rekovensi dalam membuat sebuah perjanjian sehingga berakibat tidak sahnya perjanjian.

B. Analisa Penyalahgunaan Keadaan Pada Putusan Nomor 229/Pdt.G/2022/Pn Mlg

Ketika penyalahgunaan keadaan muncul sebagai masalah hukum di pengadilan, syarat-syarat berikut harus dipenuhi:

1. Salah satu pihak lebih lemah dari pihak lainnya ketika kesepakatan ditutup.
2. Karena kesulitan keuangan (urgensi).
3. Karena pengaturan kerja.
4. Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan dokter yang berpengalaman luas.
5. Ada distribusi yang tidak merata dari tanggung jawab bersama para pihak dalam perjanjian, misalnya, pembebasan pemberi kerja dari risiko yang kemudian dialihkan kepada karyawan.
6. Ada kerugian besar bagi salah satu pihak.

Penyalahgunaan keadaan selama negosiasi kontrak terkait dengan kesalahan klausul kontrak dan tidak terbatas pada situasi di mana persyaratan kontrak dibuat dengan melanggar ketertiban umum atau tata krama (*goede zeden*). Namun, perjanjian yang dibuat dalam keadaan yang tidak seimbang dan situasi psikologis atau ekonomi yang tidak menguntungkan juga dapat mendorong salah satu pihak untuk menutup perjanjian dengan prestasi yang sama sekali tidak seimbang. (*J. Satrio* : menguatkan bahwa penyalahgunaan keadaan bisa juga dikaitkan dengan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut) (Belo, 2019).

Salah satu pihak harus memiliki keuntungan ekonomi atas pihak lainnya, dan pihak lainnya harus dipaksa untuk melakukan perjanjian tersebut, agar terjadi penyalahgunaan keadaan yang didasarkan pada keuntungan ekonomi. Selanjutnya, ada dua prasyarat untuk penyalahgunaan keadaan yang disebabkan oleh keunggulan psikologis: pertama, salah satu pihak harus menyalahgunakan hubungan ketergantungan relatif, seperti hubungan antara suami dan istri atau anak dan orang tua. Kedua, salah satu pihak akan mengambil keuntungan dari kondisi mental yang unik dari pihak lain, seperti penyakit mental, ketidaktahuan, kecerobohan, kesehatan fisik yang buruk, atau kurangnya pengalaman. [*Panggabean*] (Lestari & Santoso, 2018).

Analisa dalam kasus, bahwa hubungan penggugat dan tergugat diawali dengan perjanjian jual beli rumah milik penggugat rekovensi yang berlokasi di Jalan Green Wood Golf Utama Nomor 3, Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang. Diterimanya uang senilai Rp. 25.000.000 sebagai tanda jadi oleh tergugat rekovensi pada tanggal 05

November 2021. Kemudian setelah penggugat rekovensi mengetahui bahwa tergugat rekovensi adalah seorang pengacara, beliau meminta bantuan hukum lalu tanggal 10 Desember 2021 terbitlah surat kuasa yang didalamnya hanya ada pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri dan kesepakatan kerjasama dengan Bapak F. Tirtokoesnadi terkait PT Trees Djojo Omai. Dengan honor Rp. 2.000.000.000 yang dikonversi untuk pembayaran rumah, sehingga hanya membayar sejumlah Rp. 2.750.000.000.

Selanjutnya tergugat rekovensi menuangkan perjanjian jual beli dibawah tangan yaitu pengikatan diri untuk melakukan jual beli pada tanggal 13 desember 2021. Didalam perjanjian tersebut disebut harga jual rumah senilai Rp. 4.750.000.000 (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Disebutkan pada pasal II dibayarkan dengan honorarium penanganan perkara yang telah ditandatangani kedua pihak sejumlah Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah). Sejak tanggal tersebut bidang tanah dan bangunan menjadi hak tergugat rekovensi. Pada tanggal 22 desember 2021 tergugat rekovensi mulai menempati rumah tersebut. Kemudian pengurusan hukum yang diperjanjikan yang tadinya 1 dalam surat kuasa menjadi 5 dalam perjanjian pemberian kuasa. Lalu pada bukti berdasarkan Penetapan Nomor 262/Pdt.P/2022/PN tanggal 30 Juni 2022 Treesnawati (penggugat rekovensi) sudah tidak cakap karena lanjut usia dan penyakit demensia atau pikun sehingga sering menjual hartanya tanpa sepengetahuan anak-anaknya.

Selanjutnya dikaitkan dengan perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli majelis telah melihat adanya kesinkronan antara isi perjanjian dengan keadaan tergugat yang tidak cakap. Penggugat mengetahui bahwa anak-anak dari tergugat membuat pernyataan menolak waris dan dimanfaatkan untuk mengklaim jual beli rumah tersebut secara sah dan tidak menjadi objek sengketa waris oleh anak-anak penggugat rekovensi. Tergugat telah menambahkan isi perjanjian pemberian kuasa yaitu pengurusan pembagian waris, pembuatan surat wasiat, dan pengurusan penjualan rumah, yang pada akhirnya ketiga objek tersebut tidak disebutkan lagi dalam bukti P15 yaitu tentang somasi dan klarifikasi bahwa penggugat menyatakan tergugat belum membayar honorarium untuk melakukan pengurusan permasalahan hukum dengan F. Tirtokoesnadi dan pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri (Innaka et al, 2012).

Dari kejadian tersebut terlihat adanya ketidakkonsistenan isi perjanjian, maka menurut majelis telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam perjanjian kuasa dan perjanjian pemberian kuasa dengan memanfaatkan kondisi psikologis tergugat serta menyalahgunakan kepercayaan tergugat. Majelis hakim juga menyatakan bahwa surat kuasa khusus yang dibuat pada tanggal 10 desember 2021 adalah tidak sah atau batal. Dikarenakan cacat kehendak yaitu terjadinya penipuan, kekhilafan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan (Mediawati & Purwaningsih, 2018).

Berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian perlu dilaksanakan dengan itikad baik, yang didefinisikan sebagai kejujuran dalam situasi di mana pihak yang memberikan kepercayaan kepada pihak lain berasumsi bahwa pihak lain tersebut tidak menyembunyikan sesuatu yang negatif. Oleh karena itu,

hal ini perlu dilakukan oleh orang-orang yang berkomitmen pada suatu perjanjian. Secara umum, ada dua definisi itikad baik: definisi objektif mengharuskan perjanjian dilakukan dengan memperhatikan norma, kepatuhan, dan kepatutan. Definisi subjektif, yaitu itikad baik yang berakar pada watak batin individu, mengarah pada upaya mencapai tujuan Bersama (Wijaya & Dananjaya, 2015) (Arifin et al, 2023).

C. Akibat Hukum Pada Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg

Terdapat beberapa poin dalam putusan nomor 299/Pdt.G/2022/PN Mlg :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekovensi sebagian
2. Menyatakan Tergugat Rekovensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruikvan omstandigheden*) dalam penerbitan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021 dan Perjanjian Pemberian Kuasa tanggal 16 Desember 2021
3. Menyatakan tidak sah atau batal Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021
4. Menyatakan tidak sah atau batal Perjanjian Pemberian Kuasa tanggal 16 Desember 2021

Akibat hukum yakni sebuah tindakan yang telah dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki pelaku dan diatur oleh hukum, (Soeroso:295). Dapat dilihat dari beberapa poin Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn Mlg bahwa surat kuasa khusus dapat dibatalkan karena cacat kehendak dimana perjanjian tersebut dibuat tidak sesuai dengan kesepakatan bersama dan merugikan pihak penggugat rekovensi. Tidak sahnya surat kuasa khusus tanggal 10 desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tanggal 16 desember 2021 diakibatkan objek dalam perjanjian tidak terpenuhi sehingga batal demi hukum (Atmoko, 2022).

Meskipun demikian, ketika penggugat dalam kasus ini pada awalnya memberikan rumahnya kepada tergugat untuk jangka waktu satu tahun tiga bulan setelah perjanjian dibuat, beberapa kerugian yang cukup signifikan telah diderita. Peristiwa hukum dalam kasus ini berkaitan dengan jual beli, yang dibedakan menjadi perjanjian nominee dan innominate berdasarkan ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara. Perjanjian nominee adalah suatu jenis perjanjian yang berlaku umum dan diatur secara khusus oleh undang-undang, baik melalui undang-undang maupun ketentuan lainnya. Tanpa perjanjian terpisah, hak dan kewajiban para pihak ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku. Sebagai ilustrasi, perhatikan perjanjian jual beli yang diatur dalam KUHPerdara, Buku III, Bab V. Bahwa penjual harus menyediakan barang yang telah ditawarkan lalu pembeli juga harus membayar harga yang disepakati (Maulana, 2024).

Dalam surat kuasa dan perjanjian pemberian kuasa berarti semua keputusan yang didasarkan pada surat dan perjanjian tersebut tidak memiliki dasar hukum yang sah. Kemudian telah diketahui bahwa penggugat rekovensi mengalami kerugian secara material. Kerugian yang harus dipertimbangkan dan dikompensasi ini dikhususkan atas penggunaan rumah tersebut oleh tergugat rekovensi. Tergugat rekovensi telah melanggar pasal 1548 KUH Perdata dimana konsep jual beli yaitu pihak penggugat rekovensi mengikatkan diri untuk memberikan tempat tinggal (rumah) terlebih dahulu, dengan pembayaran rumah tersebut wajib disanggupi oleh pihak tergugat rekovensi tidak

terpenuhi. Seharusnya kerugian tersebut menjadi bahan pertimbangan untuk dilakukannya ganti rugi oleh pihak tergugat rekovensi kepada pihak penggugat rekovensi. Karena pada realitanya dalam jangka waktu 1 tahun 3 bulan pasti kondisi rumah yang diperjualbelikan akan mengalami kerusakan serta penggugat rekovensi juga mendapat kerugian waktu karena tidak ada itikad melunasi jual beli rumah tersebut oleh pihak tergugat rekovensi (Navisa, 2024).

Simpulan

Putusan 299/Pdt.G/2022/PN Mlg menekankan pentingnya kontrak yang sah sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan empat syarat utama: kesepakatan yang mengikat, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan dasar hukum yang sah. Pengadilan menemukan bahwa tergugat rekovensi dalam kasus ini melakukan penyalahgunaan keadaan dengan membuat perjanjian yang merugikan penggugat rekovensi dengan memanfaatkan usia penggugat rekovensi yang sudah tua dan penyakit demensia. Akibatnya, surat kuasa khusus dan perjanjian pemberian kuasa dinyatakan tidak sah atau batal karena cacat kehendak. Penting diterapkan itikad baik dalam sebuah perjanjian agar kedua belah pihak dapat mencapai tujuan bersama.

Ucapan Terima Kasih

Pertama saya ucapkan terimakasih kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan artikel ilmiah ini dengan baik. Kedua, terima kasih kepada Universitas Muhammadiyah Sidoarjo menjadi tempat penulis untuk mengeksplor diri, menimba ilmu yang tidak hentinya memberi dukungan hingga selesainya tulisan ini.

Conflict of Interest Statement

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Daftar Pustaka

- Ali, A., Fitriani, D. A., & Putra, D. P. H. (2022). Kepastian hukum penerapan asas kebebasan berkontrak dalam sebuah perjanjian baku ditinjau berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Senjari: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(2), Article 2.
- Aninda, M. R. A. M., Rahman, S., & Khalid, H. (2024). Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2), 1887-1898. Retrieved from <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlp/article/view/1965>
- Arifin, M. (2020). Membangun konsep ideal penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.26623/jic.v5i1.2119>

- Arifin, Z., Sediati, D. S. R., Hendristianto, R., & Arifin, M. (2023). Keabsahan dan perlindungan hukum perjanjian kemitraan jasa konstruksi. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), Article 1. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6095>
- Asras, A. A. M., Khalid, H., & Yunus, A. (2021). Pembuktian kontrak digital pada perdagangan elektronik menurut Undang-Undang Informasi & Transaksi Elektronik. *Jurnal Lex Generalis*, 2(3), Article 3.
- Atmoko, D. (2022). Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian baku. *Binamulia Hukum*, 11(1), Article 1. <https://doi.org/10.37893/jbh.v11i1.308>
- Bariklana, R., & Mediawati, N. (2023). *Principles of fairness for buyers in clauses of agreements for under-the-table home purchase transactions: Prinsip keadilan bagi pembeli dalam klausula perjanjian kesepakatan jual beli rumah secara di bawah tangan*. <https://doi.org/10.21070/ups.3073>
- Belo, J. (2019). *Keabsahan klausul baku grace period pada perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun* [Undergraduate thesis, Universitas Airlangga]. Universitas Airlangga Repository. <http://lib.unair.ac.id>
- Hendriks, P. O. (2016). Pembatalan Perjanjian Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Perumahan." *Lex Privatum*, vol. 4, no. 1, 2016.
- Innaka, A., Rusdiana, S., & Sularto, M. (2012). Penerapan asas itikad baik tahap prakontraktual pada perjanjian jual beli perumahan. *Mimbar Hukum: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(3), Article 3. <https://doi.org/10.22146/jmh.16122>
- Lestari, T. W. S., & Santoso, L. (2018). Komparasi syarat keabsahan 'sebab yang halal' dalam perjanjian konvensional dan perjanjian syariah. *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 8(2), Article 2. <https://doi.org/10.21043/yudisia.v8i2.3240>
- Maulana, M. J. (2024). Perlindungan konsumen dalam e-commerce terkait kerugian. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 4(2), Article 2. <https://doi.org/10.54957/jolas.v4i2.569>
- Mediawati, N. F., & Purwaningsih, S. B. (2018). *Buku ajar hukum kontrak dan perikatan* (pp. 1–104). Umsida Press. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-35-5>
- Navisa, F. D. Q. (2023). *Konsep jual beli dalam bisnis afiliasi: Perspektif hukum perjanjian*. Thalibul Ilmi Publishing & Education. https://digilib.unisma.ac.id/webpac/index.php?p=show_detail&id=38504&keyword=s
- Nurhayati, B. R. (2019). Penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembatalan perjanjian. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>
- Paparang, F. (2016). Misbruik van omstandigheden dalam perkembangan hukum kontrak. *Jurnal Hukum UNSRAT*, 22(6), Article 6. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jurnalhukumunsrat/article/view/13192>
- Putra, I. K. M., Mahendrawati, N. L., & Arini, D. G. D. (2020). Penerapan Pasal 1320 KUH Perdata terhadap tanggung jawab penjual dalam perjanjian jual beli barang melalui media internet. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.22225/ah.2.1.2020.73-77>

-
- Putri, D. A. S., & Taupiqqurrahman, T. (2023). Akibat hukum undue influence terhadap pembatalan perjanjian ditinjau dari asas keseimbangan. *Jurnal USM Law Review*, 6(2), Article 2. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.7306>
- Rahmayani, D. A., & Tamsil. (2019). Tinjauan yuridis penyalahgunaan keadaan *misbruik van omstandigheden* perjanjian utang piutang menjadi jual beli tanah studi putusan Mahkamah Agung Nomor 192 PK/PDT/2014. *Novum: Jurnal Hukum*, 6(3). <https://doi.org/10.2674/novum.v6i3.30263>
- Wulandari, A. H., Suradi, S., & Turisno, B. E. (2021). Tinjauan yuridis penerapan asas kebebasan berkontrak di dalam perjanjian franchise Seblak Duarr. *Diponegoro Law Journal*, 10(2), Article 2. <https://doi.org/10.14710/dlj.2021.30695>