

---

**TINJAUAN YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)  
PERJANJIAN UTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 192 PK/PDT/2014)**

**Dini Afifah Rahmayani**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[dinir1@mhs.unesa.ac.id](mailto:dinir1@mhs.unesa.ac.id)

**Tamsil**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[tamsil@unesa.ac.id](mailto:tamsil@unesa.ac.id)

**Abstrak**

Salah satu syarat sah dalam sebuah perjanjian adalah adanya kesepakatan atau kesesuaian kehendak dari para pihak, jika salah satu pihak cacat kehendak saat melakukan perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, di dalam KUHPerdara (BW) diatur 3 alasan untuk pembatalan perjanjian yakni karena kekhilafan, paksaan, dan, penipuan, dalam KUHPerdara Belanda yang baru (NBW) dikenal alasan keempat untuk pembatalan sebuah perjanjian yakni penyalahgunaan keadaan. Perjanjian yang terindikasi adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjiannya terdapat pada perkara perdata dalam putusan Mahkamah Agung nomor: 192 PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Debitur dan kreditur pada mulanya melakukan perjanjian kredit, namun karena debitur tidak bisa melunasi hutangnya disebabkan kesulitan keuangan, debitur diminta oleh kreditur untuk menjual salah satu barang jaminannya kepada kreditur sendiri sebagai pembelinya, tindakan debitur tersebut merupakan tindakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis dasar hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara nomor: 192 PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) serta akibat hukumnya terhadap akta otentik yang timbul setelah perjanjian jual beli terhadap salah satu barang jaminan. Penelitian ini berjenis penelitian normatif yang mengkaji putusan Mahkamah Agung No : 192 PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan. Hasil penelitian menunjukkan Pertimbangan hakim yang mengkategorikan tindakan kreditur sebagai tindakan melawan hukum disebabkan adanya penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi sudah tepat karena sudah memenuhi unsur-unsur suatu perbuatan dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan, meskipun penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian belum diatur secara tertulis di BW namun hakim secara tersirat mengakui adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan ditafsirkan melalui asas itikad baik pada Pasal 1338 BW. Akibat Tindakan Kreditur yang merupakan Tindakan Penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi dan adanya cacat kehendak dari pihak debitur saat melakukan perjanjian jual beli maka segala akta otentik yang timbul karena perjanjian jual beli terhadap salah satu barang jaminan batal demi hukum.

**Kata kunci :** Perjanjian Jual Beli, Penyalahgunaan Keadaan, Iktikad baik

**Abstract**

*One of the legal requirements in a treaty is the agreement or suitability of the parties will, if one of the parties deformed the will in agreement then the agreement can be cancelled, in the Civil Code (BW) arranged 3 reasons For the cancellation of the agreement because of error, compulsion, and, fraud, in the new Dutch Civil Code (NBW) is known for the fourth reason for the cancellation of an agreement i.e. misuse of circumstances. Agreements that indicate the misuse of the conditions in the making of the agreement contained in the civil lawsuit in the ruling of Supreme Court No.: 192 PK/PDT/2014 on misuse of circumstances (*Misbruik Van Omstandigheden*). Debtor and creditor initially made a credit agreement, but because the debtor can not settle the debt due to financial difficulties, the debtor is asked by the creditors to sell one of his collateral to his own creditors as The debtor's actions are acts*

*of abuse due to economic excellence. The purpose of the study was to know and analyze the basis of Supreme Court judges in deciding the case number: 192 PK/PDT/2014 on misuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) as well as its legal consequences of the authentic deed Arising after the sale and purchase agreement of any of the collateral items. This research is a normative research that examines the Supreme Court's decision No: 192 PK/PDT/2014 on misuse of circumstances. The results showed consideration of judges who categorize the actions of creditors as an act against the law due to the misuse of circumstances because the economic excellence is appropriate because it has fulfilled the elements of a deed Categorized as abuse of circumstances, notwithstanding the misuse of circumstances as a reason for the cancellation of the agreement has not been stipulated in writing at BW but the judge implicitly acknowledges that the existence of abuse is interpreted through the principle In good faith in article 1338 BW. Because the creditor action is an act of abuse due to economic excellence and the existence of defects of wills from the debtor when making a sale and purchase agreement, all authentic deeds arising out of the sale and purchase agreement against any of the goods Void of legal warranties.*

**Key words:** Sale and Purchase agreements, Undue Influence, Good faith.

## PENDAHULUAN

Lazim dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat perbuatan hukum perjanjian utang piutang antara dua orang atau lebih. Perjanjian yang terjadi antara dua orang atau lebih ini lazimnya dilakukan dengan dua cara, melalui lisan atau tulisan, jika dilakukan melalui lisan, kebiasaan yang berlaku di masyarakat antara debitur (pihak yang berhutang) dengan kreditur (pihak yang memberi piutang) sudah mempunyai hubungan yang dekat, saling mengenal dan masing-masing pihak memiliki kepercayaan yang tinggi, selain itu nominal uang yang dijadikan objek utang piutang biasanya tidak terlalu banyak.

Sedangkan jika melalui tulisan, orang awam sering menyebutnya hitam di atas putih, salah satu bentuknya tercermin dalam praktik perbankan berupa perjanjian kredit. Perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur dalam praktik perbankan diatur dalam hukum perdata tentang perjanjian. Hukum Perdata mengatur hubungan antar subjek hukum yakni manusia atau badan hukum, hubungan itu antara lain utang piutang, jual beli, dan sebagainya. Utang piutang, dan jual beli tidak akan terjadi masalah jika tidak ada penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dan wanprestasi. BW pasal 1321 menyebutkan 3 (tiga) alasan untuk pembatalan perjanjian karena cacat kehendak yaitu: 1) Kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) diuraikan di pasal 1322 BW. 2) Paksaan (*dwang*), diuraikan di pasal 1323 -1327 BW, dan 3) Penipuan (*bedrog*) diuraikan di pasal 1328 BW.

Selain cacat kehendak yang dimaksud dalam Pasal 1321 BW tersebut, di dalam

KUHPerdata Belanda yang baru (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) dikenal pula bentuk cacat kehendak yang ke empat, yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*), Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*) merupakan bentuk cacat kehendak baru dalam hukum perjanjian belanda.

Kitab Undang -Undang Hukum Perdata Belanda yang baru NBW (*Nieuw Burgerlijk Wetboek*) menempatkan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) menjadi salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian. Asas ini memang belum secara tegas ditulis dalam KUHPerdata (BW) tetapi dalam praktik peradilan di Indonesia saat ini telah diterapkan secara tersirat oleh hakim melalui penafsiran perjanjian harus dilakukan berdasarkan kepatutan, keadilan, dan itikad baik.

Salah satu contoh kasus posisi adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian terdapat pada kasus perdata yang dialami oleh H.M Yunan Nasution (Penggugat I/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali) dalam kedudukannya selaku Debitur, bertempat tinggal di Desa Pasar Ujung Batu, Kecamatan Sosa, Kabupaten Padang Lawas, Provinsi Sumatera Utara.

Permasalahan bermula pada tanggal 08 April 1994 H.M Yunan Nasution selaku Debitur meminjam sejumlah uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada PT Bank Sumut (Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali) selaku Kreditur, dengan jangka waktu pelunasan secara

dicilan selama 3 (tiga) tahun sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Membuka Kredit (PMK) Nomor: 21/C-Pkr/KAL/1994 tanggal 08 April 1994. bahwa sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut, Penggugat I telah menyerahkan kepada Tergugat I beberapa harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Penggugat I dan milik Syamsiyah Lubis (istri Debitur), yakni masing-masing berupa 5 tanah bersertifikat hak milik dan 2 unit kendaraan bermotor roda empat berupa truk. Bahwa pada mulanya pembayaran cicilan kredit Debitur kepada Kreditur berjalan lancar hingga telah mencicil hutangnya sebesar Rp 20.000.000 pada tahun 1994-1995. Namun pada periode tahun 1996 Debitur mengalami kesulitan keuangan yang menyebabkan pembayaran cicilan menunggak, sehingga keadaan yang tidak mampu, terdesak dan tidak menguntungkan Debitur tersebut dimanfaatkan sedemikian rupa oleh Kreditur untuk mempengaruhi, menekan, mendesak, menakut- nakuti Debitur dan Syamsiyah Lubis (Almarhumah, istri Debitur) selaku Pemilik Jaminan agar menjualkan kepada Kreditur salah satu jaminan kreditnya yakni Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 27 Desa Pasar Ujung Batu seluas 459 m<sup>2</sup> A/n Syamsiyah Lubis sebagaimana dimaksudkan dalam Akte Jual Beli No.3/SOSA/1996 tanggal 29 Februari 1996 yang diperbuat dihadapan h. Syafarhum Siregar,S.H. selaku PPAT(Tergugat II) di Daerah Tingkat II Kabupaten Tapanuli Selatan yang kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan (Tergugat III) dengan melakukan penggantian Sertifikat Hak Milik yang semula No. 27 Desa Pasar Ujung Batu A/n. Syamsiyah Lubis menjadi Sertifikat Hak Milik No. 77 Desa Pasar Ujung Batu A/n. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara, sekarang disebut PT. Bank Sumut (Tergugat I).

Kasus perdata yang diuraikan di atas telah diajukan perkaranya ke Pengadilan sampai tingkat Peninjauan Kembali, hakim Pengadilan Negeri Padangsidimpuan telah memutus perkara ini dengan amar putusan : Menyatakan perbuatan Para Tergugat (PT. Bank Sumut, PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan) merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*), sehingga akta jual beli yang dilakukan antara Debitur (Penggugat I dan II ) dengan Kreditur (Tergugat I ) adalah tidak sah dan batal demi hukum, demikian pula dengan penggantian sertifikat hak milik no. 27

Desa Pasar Ujung Batu a/n Syamsiyah Lubis (Penggugat II/Istri Penggugat I) menjadi Sertifikat hak milik no. 77 Desa Pasar Ujung Batu a/n Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara sekarang (PT. Bank Sumut) adalah tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. Putusan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan tersebut telah dikuatkan oleh hakim pengadilan pada tingkat Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali.

Berdasarkan pendahuluan diatas maka peneliti mendapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara Nomor:192PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari putusan nomor: 192 PK/PDT/2014 terhadap akta otentik setelah perjanjian jual beli ?.

Problematika hukum dalam penelitian ini berupa kasus perdata dalam Putusan Hakim Mahkamah Agung Nomor: 192 PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan saat proses pemindah tangan / peralihan hak dengan jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I atas salah satu barang jaminan kredit Harta benda milik para Penggugat yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut ada berjumlah 7 (tujuh) jaminan untuk menjamin 1 (satu) hutang, akan tetapi yang terjadi yakni 1 (satu) jaminan dikeluarkan (tanah sengketa) dengan cara dijual untuk menutupi sebagian hutang Penggugat I. Tata cara seperti ini jelas telah bertentangan dengan sifat hukum jaminan itu sendiri yakni “tidak dapat dibagi-bagi” (Vide : Pasal 1163 BW)

Berkaitan dengan hal tersebut tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis dasar hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara nomor: 192 PK/PDT/2014 tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) serta akibat hukumnya terhadap akta otentik yang timbul setelah perjanjian jual beli terhadap salah satu barang jaminan kredit. Selain itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis, secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk ilmu hukum pada umumnya dan secara khusus untuk hukum utang piutang dan jual beli dan dapat memberikan tambahan

pustaka atau kerangka acuan dan landasan bagi para pihak yang ingin melakukan penelitian mengenai permasalahan yang sejenis. Sedangkan secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para praktisi agar dapat menerapkan hukum yang seharusnya dan membawa keadilan bagi para pihak dalam perkara perjanjian utang piutang menjadi jual beli.

Kajian Teoritik yang digunakan guna memecahkan permasalahan dalam penelitian ini yang pertama teori tentang salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian, yang kedua Teori tentang Penyalahgunaan Keadaan, yang ketiga teori tentang Iktikad baik.

Kata sepakat merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Sepakat atau *consensus* mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak pihak yang satu sesuai secara timbal balik dengan pihak yang lainnya. Pernyataan kehendak tersebut tidak harus dinyatakan secara tegas dengan kata-kata, tetapi dapat juga dilakukan dengan perbuatan atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian (Riduan Syahrani, 2006:205). Lebih lanjut menurut Subekti untuk mengukur atau menilai apakah telah tercapai suatu konsensus dari sebuah perjanjian maka harus dilihat dari pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan jika dikemudian hari terjadi sengketa mengenai pelaksanaan perjanjian itu, maka hakimlah yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak (H.P. Panggabean, 2012:66)

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya (Ahmad Miru, 2011,49).

P.L.Werry mengemukakan, pengertian iktikad baik dalam Pasal 1338 (3) BW yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan, kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia. Jadi selalu mengingat bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus menjauhi sifat merugikan pihak lain atau menggunakan kata-kata secara membabi buta pada saat kedua belah pihak membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri pribadi (Agus Yudha Hernoko, 2010: 138)

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan berdasarkan norma dan kaidah dari peraturan perundang-undangan (H.Zainuddin Ali, 2009:30) Dalam penelitian ini sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial karena dalam penelitian hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif (Bahder Johan Nasution, 2008:86). Pemilihan jenis penelitian didasarkan pada pemikiran bahwa penelitian ini hendak menganalisis norma yang mengatur tentang aturan mengenai Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Penelitian menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Hal ini dilakukan peneliti karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian normatif. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Dalam menggunakan pendekatan perundang-undangan, peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan (Bahder Johan Nasution, 2008:86) Penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian normatif adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan

hukum tersier. Bahan hukum primer adalah berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945), KUHPerdara (BW), UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Putusan Hakim Mahkamah Agung Nomor: 192 PK/PDT/2014, Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 2013. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum dalam literatur.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diperoleh dari Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia. Teknik pengumpulan data bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan atau yang disebut "*Library Research*" yang akan dipelajari, diinventarisasi, dikumpulkan, dan diolah datanya. Data yang berupa peraturan perundang-undangan, karya tulis ilmiah, pendapat para ahli sarjana hukum, media cetak dan media elektronik, dan sumber hukum tertulis lain yang berguna mendukung penelitian hukum ini sampai selesai/berakhir. Alat pengumpulan data bahan hukum yang digunakan adalah studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan penelitian hukum. Sehingga ditemukan tema dan dirumuskan dugaan sementara atas putusan dalam penelitian ini. Setelah bahan hukum terkumpul dan diidentifikasi dilakukan pengkajian bahan hukum yang didapatkan dari studi kepustakaan dengan cara menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan rumusan bahan hukum, dan keterangan yang didapat dalam kepustakaan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Proses Peralihan Hak Milik Tanah Dengan Jual Beli Antara Debitur Dengan

### Kreditur Atas Salah Satu Barang Jaminan Kredit.

Kredit bermasalah merupakan risiko yang sering terjadi pada setiap pemberian kredit oleh bank. Ada dua cara atau strategi yang dapat dilakukan saat terjadi kredit macet, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit yang bisa dilakukan kreditur. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Yang dimaksud dengan lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui badan peradilan, dan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa. (Hermansyah, 2013:57).

Langkah yang harus ditempuh PT. Bank Sumut ketika terjadi kredit macet yang dilakukan oleh H.M. Yunan Nasution yang mengalami kesulitan keuangan pada periode 1996, bank harusnya memberikan alternatif penyelamatan kredit yang berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum. Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah menggunakan alternatif penanganan dengan:

- **penjadwalan kembali (*rescheduling*)**, yaitu untuk melakukan upaya hukum perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang, termasuk perubahan jumlah angsuran.
- **persyaratan kembali (*reconditioning*)**, yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/ atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- **penataan kembali (*restructuring*)**, yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-

syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*. Pemberian kredit baru dimaksudkan supaya perusahaan yang macet kreditnya diharapkan dapat bangkit kembali melakukan aktivitas usahanya sehingga nasabah dapat membayar kembali tunggakan cicilan beserta bunganya (Hermansyah, 2013:76).

Jika ketiga langkah penyelamatan kredit sebagaimana dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP bermasalah kurang berhasil barulah dilakukan langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui badan peradilan, dan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa (Hermansyah, 2013:76).

Tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut dengan mempengaruhi, menekan, mendesak, menakut-nakuti H.M. Yunan Nasution dan Syamsiyah Lubis selaku istri dan pemilik salah satu bidang tanah, untuk menjual tanah yang Sertifikat Hak Milik No. 27 Desa Pasar Ujung Batu seluas 459 m<sup>2</sup>. Merupakan tindakan melawan hukum, karena terdapat unsur penekanan. debitur melakukan transaksi jual beli atas barang jaminan hak atas tanah. Tindakan ini dilakukan dalam keadaan yang tidak menguntungkan, terdesak, terjepit hutang terhadap PT. Bank Sumut. Sehingga PT Bank Sumut terindikasi melakukan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) atau telah Menyalahgunakan Dominasi Status Ekonomi (*Economisch Overwicht*) dalam perbuatan transaksi Jual beli. perbuatan PT. Bank Sumut tersebut secara tersurat memang memenuhi syarat -syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena telah terjadi penandatanganan akta jual beli antara PT Bank Sumut dengan HM Yunan Nasution dan Syamsiyah Lubis dihadapan PPAT, akan tetapi secara gamblang telah mencederai nilai -nilai kepatutan dan keadilan. Berkaitan hal ini Prof. Z Asikin Kusuma Atmadja, SH dalam teorinya

tentang “pemerataan Keadilan” menegaskan bahwa:

“Perbuatan penyalahgunaan keadaan, termasuk dalam katagori cacat dalam menentukan kehendak (*wilsgbrek*) dan dominasi kekuasaan ekonomi kreditur yang disalahgunakan akan mengacu pada keseimbangan Debitur dalam membuat persetujuan”.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh debitur dan kreditur ini sebenarnya merupakan perjanjian semu, pura-pura (*Proforma, Schijn Handeling*) untuk menggantikan perjanjian asli yang sebenarnya merupakan perjanjian hutang-piutang/kredit. Diatur juga pada Pasal 1178 BW menegaskan “Segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal”. Penjualan barang jaminan boleh saja dilakukan secara sukarela atau dibawah tangan, tetapi harus tetap mengikuti prosedural yang terkait pada Pasar 1121 BW Jo. Pasal 1178 BW yaitu dilakukan dimuka umum, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dihadapan seorang pegawai umum namun dalam kasus ini pembelinya sendiri adalah PT. Bank Sumut selaku kreditur dan dibeli dengan harga yang sangat rendah serta tidak sesuai prosedur yang berlaku.

## **B. Akibat Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Akta Otentik setelah Perjanjian Jual Beli dalam Putusan Mahkamah Agung No. 192/PK/PDT/2014**

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 1338 (1) tersimpul asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme serta daya mengikatnya perjanjian. Perlu diketahui asas-asas yang terdapat di dalam pasal tersebut berada dalam satu sistem yang padu dan terkait dengan ketentuan-ketentuan lainnya, salah satunya ketiga asas tersebut dibatasi dengan asas itikad baik (Agus Yudha Hernoko, 2010:134) Pasal 1338 ayat (3) BW menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Apa yang dimaksud dengan itikad baik (*te goede trouw: good faith*) perundang-undangan tidak memberikan definisi yang tegas dan jelas. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan itikad adalah “kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud dan kemauan yang baik.” Dalam simposium

Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) iktikad baik hendaknya diartikan sebagai:

- a. Kejujuran pada waktu membuat kontrak;
- b. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beriktikad baik (meskipun ada juga pendapat yang mengatakan keberatannya);
- c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik, terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, sematamata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut. (Agus Yudha Hernoko, 2010:134)

Pertimbangan hakim PN Padangsidimpuan yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi pada tingkat Banding dan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali yang berbunyi: “Bahwa Jual Beli Tanah bersertifikat Hak Milik No. 27, Desa Pasar Ujung Batu a.n Syamsiah Lubis (Penggugat II) selaku penjual dan PT Bank Sumut Tergugat I selaku pembeli yang dituangkan dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 3/SOSA/1996 Tanggal 29 Februari 1996 dihadapan H. Syafarhum Siregar (Tergugat 2) selaku PPAT adalah dalam keadaan yang tidak seimbang dikarenakan tidak bisa membayar hutang, sehingga penjual tidak dapat menentukan sikapnya dengan bebas dan hal ini sangat tidak memenuhi rasa kepatutan dan keadilan seharusnya bila pembeli beriktikad baik maka ia tidak akan membeli tanah tersebut, akan tetapi melelang seluruh barang yang dijaminan penggugat ....”.

Dikaitkan dengan penjelasan diatas tentang iktikad baik maka kiranya dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hakim sudah tepat dikarenakan pembeli yang merupakan kreditur mempunyai maksud keinginan yang tidak baik, karena kreditur sebagai pembeli mengetahui bahwa objek jual beli berupa tanah Sertifikat Hak Milik No. 27, Desa Pasar Ujung Batu a.n Syamsiah Lubis (Penggugat II) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik No. 77, Desa Pasar Ujung Batu a.n Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara merupakan salah satu baran jaminan perjanjian kredit antara krditur dengan debitur.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1321 BW suatu perjanjian dapat dibatalkan bila sepakat yang merupakan syarat pertama tentang syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 BW diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), Paksaan (*dwang*), Penipuan (*bedrog*). Dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW)* KUHPerdata Belanda yang baru dikenal alasan pembatalan perjanjian selain ketiga alasan pembatalan perjanjian yang juga dikenal dalam KUHPerdata Indonesia tersebut, yakni penyalahgunaan keadaan.

Menurut Van dunne penyalahgunaan keadaan terjadi apabila memenuhi unsur:

- a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi dengan syarat :
  - Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomi terhadap yang lain.
  - Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian. (H.P Panggabean, 2012:66)

Dalam kasus ini saat terjadinya proses jual beli salah satu objek jaminan perjanjian kredit antara Debitur dengan Kreditur salah satu pihak yakni Kreditur sebagai pembeli mempunyai keunggulan ekonomi terhadap pihak lain yakni debitur, karena sudah merupakan pengetahuan dan kenyataan yang diterima oleh umum bahwa apabila seorang debitur sebagai nasabah meminjam uang kepada bank dengan menjaminkan barang miliknya dan dalam keadaan tidak mampu membayar cicilan hutangnya adalah dalam posisi ekonomi yang lemah dibandingkan dengan bank sebagai kreditur. Oleh karena debitur berada dalam posisi ekonomi yang lemah dan tidak mampu membayar cicilan hutangnya kepada Kreditur karena kesulitan keuangan, maka saat kreditur mendesak debitur untuk menjualkan salah satu jaminan kreditnya, debitur tidak dalam posisi kehendak bebas atau terpaksa dalam menentukan sikapnya untuk menjual tanahnya tersebut.

Dikarenakan adanya ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak dan adanya keunggulan ekonomi dari salah satu pihak maka dapat disimpulkan sudah tepat pertimbangan hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi yang berbunyi:

“bahwa telah benar perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang tidak seimbang secara ekonomi sehingga tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan sikap adalah cacat secara hukum,..... Para Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat II ketika

menandatangani akta jual beli no. 3 berada dalam keadaan berhenti membayar cicilan hutangnya kepada tergugat I sehingga tidak mampu menolak penandatanganan akta jual beli no.3 maka telah benar akta jual beli tersebut adalah cacat secara hukum.”

Pertimbangan hakim yang menggunakan asas iktikad baik pada Pasal 1338 BW sebagai tafsiran atas doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian mengakibatkan akta jual beli yang dibuat oleh Syamsiyah Lubis dengan PT Bank Sumut dihadapan PPAT menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Begitupula dengan penggantian sertifikat Hak milik yang semula No. 27 Desa Pasar Ujung Batu A/n. Syamsiyah Lubis menjadi Sertifikat Hak Milik No. 77 Desa Pasar Ujung Batu A/n. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara, sekarang disebut PT. Bank Sumut (Tergugat I) menjadi tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

## PENUTUP

### Simpulan

Berdasarkan uraian yang berkaitan dengan isu hukum penyalahgunaan keadaan perjanjian kredit menjadi jual beli tanah (studi putusan Mahkamah Agung nomor: 192 PK/PDT/2014) maka dapat disimpulkan pokok materinya sebagai berikut:

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara Nomor: 192PK/PDT/2014 tentang perjanjian jual beli tanah terhadap salah satu jaminan kredit dianggap cacat kehendak sudah tepat, dikarenakan H.M Yunan Nasution dan Syamsiyah Lubis (istri penjual dan pemilik tanah) sebagai penjual dalam posisi cacat kehendak atau terpaksa dalam menentukan sikapnya untuk menjual tanah yang merupakan salah satu barang jaminan kredit, kedudukannya juga dianggap kurang seimbang karena saat itu posisi dari H.M Yunan dalam keadaan terjepit hutang terhadap PT. Bank Sumut selaku pembeli dan kreditur.

Tindakan dari PT. Bank Sumut tersebut mengandung perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW dan termasuk dalam penyalahgunaan kehendak dalam dominasi status ekonomi yang di tafsirkan dari pasal 1338 yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad

baik”. Pertimbangan hakim tersebut secara tidak langsung menyiratkan bahwa hakim mengakui adanya doktrin penyalahgunaan keadaan melalui asas iktikad baik meski penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian belum tercantum di BW.

Pertimbangan hakim yang menggunakan asas iktikad baik pada Pasal 1338 BW sebagai tafsiran atas doktrin penyalahgunaan keadaan mengakibatkan akta jual beli yang dibuat oleh Syamsiyah Lubis dengan PT Bank Sumut dihadapan PPAT menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Begitupula dengan penggantian sertifikat Hak milik yang semula No. 27 Desa Pasar Ujung Batu A/n. Syamsiyah Lubis menjadi Sertifikat Hak Milik No. 77 Desa Pasar Ujung Batu A/n. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara, sekarang disebut PT. Bank Sumut (Tergugat I) menjadi tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

### Saran

Disarankan kepada pemerintah agar penyalahgunaan keadaan dapat disertakan dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) sebagai salah satu alasan bentuk cacat kehendak dalam kesepakatan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk mengajukan pembatalan suatu perjanjian dikarenakan perkembangan beberapa peristiwa dalam hukum perjanjian.

Disarankan kepada bank ketika terjadi kredit macet, bank melakukan tindakan yang sesuai dengan prosedur yang telah di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali, H. Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Henry P. Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (baru) Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

Hermansyah, 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada, Jakarta, Media Group.

Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana.

Miru, Ahmad, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.

Naja, Daeng, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Jakarta, PT. Citra Aditya Bakti.

Panggabean, H. P., 2012, *Praktik Standaart Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Bandung, PT Alumni.

Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung Alumni.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 2013

### **Putusan**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 192/PK/PDT/2014.