

ANALISIS YURIDIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP CACAT KEHENDAK DALAM AKTA JUAL BELI TANAH AKIBAT PENYALAHGUNAAN KEADAAN : STUDI PUTUSAN NO. 1079/PDT.G/2024/PN JAKARTA SELATAN

Imelda Martinelli, Shifa Rachmadani, Aliya Metta Wijaya

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
imeldam@fh.untar.ac.id

Abstract

From a social and economic perspective, land is crucial because it establishes ownership and use. The transfer of land rights is possible through the ratification of a Deed (AJB) (PPAT), in accordance with applicable laws and regulations. Exploiting circumstances that appear to have formed an AJB without sufficient authority creates problems when the parties' freedom of will is compromised. The purpose of this study is to examine the standards used by courts to decide whether a Deed of Sale and Purchase is valid or not, regardless of whether there are errors in the approval process. Decision No. 1079/Pdt.G/2024/PN This paper uses normative legal methods to examine South Jakarta using statutory and case-based techniques. Due to failure to meet the subjective standards for a legally binding agreement as outlined in Article 1320 KUHP, a Deed of Sale and Purchase issued with defective approval can be annulled, according to the study's findings. The presence of unequal power dynamics, the vulnerable condition of one party, and the exploitation of factors that influence free will are other factors evaluated by the courts. Consequently, protection of the less powerful party must be prioritized, because AJB, even though it has high evidentiary value as a valid deed, can still be declared null and void due to errors in the approval procedure.

Keywords: defect of consent; abuse of circumstances; sale and purchase deed; agreement; judicial consideration

PENDAHULUAN

Budaya Indonesia sangat menghargai tanah karena beberapa alasan, salah satunya adalah fungsi sosial mendasar yang dimainkannya dalam kehidupan manusia, di samping nilai ekonominya yang sangat besar. Tanah memiliki fungsi ekonomi dan praktis, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang berkaitan dengan kesehatan dan umur masyarakat. Karenannya, negara berupaya mengendalikan dan mengawasi pengalihan hak atas tanah melalui sistem hukumnya untuk memastikan keadilan, kejelasan, dan manfaat bagi semua pihak.¹

Jual beli tanah adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi. Ini Industri tanah membutuhkan pedoman hukum yang jelas guna cegah sengketa yang disebabkan oleh status yang tidak jelas dan proses pengalihan.

Salah satu metode umum pengalihan hak atas tanah adalah melalui jual beli properti. Dalam transaksi ini, satu pihak mengalihkan kepemilikan tanah kepada pihak lain sebagai

¹ Urip Santoso, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 1.

imbalan pembayaran. PPAT harus mengikuti persyaratan UU guna buat AJB selaras hukum tanah Indonesia ketika mengalihkan hak.²

Jika ada akta nyata, seperti Akta Jual Beli, hal itu membuktikan tanpa keraguan telah dibuat kontrak yang sah secara hukum, sehingga memberikan perlindungan hukum yang sangat dibutuhkan bagi para pihak. Karena merupakan dokumen yang sah, Akta Jual Beli meletakkan dasar untuk pendaftaran pengalihan hak milik di kantor pertanahan. Saat menyusunnya, PPAT harus pastikan semua standar hukum formal dan substantif telah dipenuhi. Selain memverifikasi identitas para pihak serta kedudukan hukum properti, sangat penting untuk mengesampingkan segala bentuk campur tangan atas kemampuan para pihak guna membuat perjanjian ini secara bebas.³

Berlandaskan Pasal 1320 KUHP, suatu perjanjian hanya dapat dianggap sah dalam hukum perdata Indonesia jika semua pihak yang terlibat memberikan persetujuan yang berdasarkan informasi, secara hukum mampu membuat perjanjian, dan memiliki alasan yang baik untuk melakukannya. Agar dianggap dapat dibatalkan atau tidak sah, perjanjian tersebut harus memenuhi keempat persyaratan tersebut. Persetujuan sangat penting di antara ketiga persyaratan tersebut karena berfungsi sebagai dasar hubungan hukum para pihak. Persetujuan bebas dan jujur dari para pihak diperlukan agar suatu perjanjian dapat ditegakkan di bawah hukum.⁴

Setiap perjanjian yang tidak hanya disepakati secara bebas tetapi juga bebas dari cacat tujuan tidak sah. Berbagai tindakan, termasuk manipulasi, kesalahan, ketidakjujuran, dan penyalahgunaan situasi, dianggap sebagai cacat kehendak dalam teori hukum perdata. Untuk melindungi pihak-pihak yang rentan dari kerugian dalam hubungan kontraktual, konsep "penyalahgunaan keadaan" telah berkembang dalam teori hukum dan praktik peradilan. Seperti yang telah kita lihat, hukum juga mempertimbangkan masalah keadilan dan kewajiban antara para pihak ketika memutuskan bagaimana menafsirkan perjanjian.⁵

Menurut pendapat J. Satrio, penyelewengan keadaanya dikala salah satu elemen menemukan pun seharusnya mengetahui pihak lainnya berada dalam kondisi lemah, terdesak, atau dalam ketergantungan tertentu, baik secara fisik, psikologis, maupun ekonomi, namun tetap memanfaatkan kondisi tersebut untuk memperoleh keuntungan dalam suatu perjanjian. Dalam keadaan demikian, kesepakatan yang terbentuk tidak lagi mencerminkan kehendak yang bebas, melainkan merupakan hasil dari tekanan keadaan yang tidak seimbang. Oleh karena itu, meskipun secara formal suatu perjanjian telah memenuhi syarat adanya kesepakatan, namun secara substansial kesepakatan tersebut dapat dikategorikan sebagai cacat kehendak.⁶

Selain itu, J. Satrio menyatakan bahwa ketidakseimbangan posisi para pihak dalam suatu perjanjian terkait erat dengan penyalahgunaan keadaan. Ketidakseimbangan tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kondisi kesehatan, tekanan ekonomi, atau keadaan mendesak lainnya yang menyebabkan salah satu pihak tidak memiliki kebebasan untuk menentukan pilihannya secara rasional. Dalam kondisi tersebut, pihak jauh kuat berpotensi pakai situasi guna raih manfaat yang tak seimbang, sehingga perjanjian yang terbentuk menjadi tidak adil dan bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum perdata.⁷

Permasalahan mengenai cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan menjadi semakin kompleks ketika perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta autentik seperti Akta Jual Beli. Di satu sisi, akta autentik punya bukti kuat serta memberikan kepastian hukum, namun di sisi lain, apabila terdapat cacat kehendak dalam pembentukannya, maka akta bisa dipersoalkan dan bahkan dikesampingkan oleh pengadilan. Hal ini menunjukkan adanya pertentangan antara

² Ibid., hlm. 347.

³ Ibid., hlm. 348.

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17.

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 214.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid., hlm. 215.

aspek formal dan aspek material dalam suatu perjanjian, dimana suatu perjanjian yang secara formal sah belum tentu mencerminkan keadilan secara substansial.⁸

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan No 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan yang diputus PN Jakarta Selatan, berkaitan sengketa Akta Jual Beli tanah diduga mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan. Dalam perkara tersebut, penjual diketahui berada dalam kondisi kesehatan yang sangat lemah akibat penyakit serius yang dideritanya pada saat dilakukannya transaksi. Kondisi tersebut menimbulkan keraguan mengenai apakah yang bersangkutan benar-benar memiliki kemampuan untuk memahami serta menyatakan kehendaknya secara bebas dalam perjanjian tersebut. Keadaan ini menunjukkan adanya potensi ketidakseimbangan posisi antara para pihak, yang dapat membuka peluang terjadinya penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain.⁹

Keberfungsian hakim fundamental guna menilai apakah suatu perjanjian yang secara formal sah benar-benar memenuhi unsur kesepakatan yang bebas, atau justru mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan. Penilaian tersebut tak cuma dilandaskan keberadaan akta autentik sebagai alat bukti, melainkan konsiderasikan kondisi faktual yang melatarbelakangi lahirnya perjanjian tersebut. Dengan demikian, hakim dituntut untuk mampu menyeimbangkan antara kepastian hukum yang melekat pada akta autentik beserta prinsip keadilan yang harus diwujudkan tiap putusannya.

Berdasarkan uraian tersebut, studi guna mengkaji bagaimana Akta Jual Beli tanah dapat dinilai mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan dalam perspektif hukum perdata, serta untuk mengkaji bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai serta membuktikan adanya cacat kehendak tersebut dalam suatu perkara. Dengan demikian, studi diarahkan agar menjawab permasalahan mengenai bagaimana unsur cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan bisa memengaruhi kedudukan hukum Akta Jual Beli tanah, serta bagaimana hakim dalam putusannya menilai serta mempertimbangkan adanya kondisi tersebut dalam memutus perkara.

METODE

Studi memakai desain yuridis normatif beserta studi kasus atas putusan pengadilan, khususnya Studi Putusan No 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan. Model yuridis normatif mengingat studi bertumpu pada analisis UU, doktrin hukum, serta asas hukum selaras permasalahan dikaji. Penelitian hukum normatif ialah studi bercarakan menelaah bahan pustaka serta data sekunder jadi landasan diteliti, yang mencakup UU, putusan pengadilan, serta pandanganya para ahli hukum. Pada studi, analisis juga dilakukan atas pertimbangan hakim dalam putusan tersebut guna memahami penerapan hukum dalam praktik.

KAJIAN PUSTAKA

Dalam penelitian hukum, tinjauan literatur berfungsi sebagai landasan konseptual dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan yang diteliti. Melalui penelusuran terhadap konsep, asas, dan teori hukum yang relevan, penulis berupaya membangun kerangka berpikir yang sistematis. Karenanya studi diuraikan sebagian gagasan penting yang berkaitan dengan perjanjian, cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan, akta jual beli, serta pertimbangan hakim dalam putusan perdata.

⁸ Ibid.

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan.

Perjanjian

Perjanjian ialah cara umum bagi entitas guna mengkodifikasi hubungan hukum mereka satu sama lain; perjanjian ini biasanya memberikan hak tertentu kepada satu pihak serta membebaskan kewajiban lain kepada pihak lain. berlandaskan Pasal 1313 KUHP, seseorang atau beberapa orang dapat mengikat diri mereka secara hukum kepada orang lain atau beberapa orang melalui suatu perjanjian.¹⁰ Konsep ini dianggap terlalu sempit karena hanya berfokus pada komponen "tindakan", bertentangan dengan pemikiran hukum perdata yang melihat perjanjian sebagai jalan dua arah hukum yang muncul dari tujuan bersama para pihak untuk menetapkan hasil hukum tertentu.¹¹ Karenannya, perjanjian lebih dari sekadar formalitas; perjanjian ialah deklarasi tujuan antara banyak pihak serta dikelilingi oleh kekuatan hukum.

Semua hal berikut harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah menurut Pasal 1320 KUHP: persetujuan para pihak, kemampuan mereka untuk membuat perjanjian, tujuan yang jelas, dan alasan yang sah.¹² Tiap empat persyaratan tersebut memiliki tipe kepribadian yang berbeda; pokok bahasan dan kemampuan perjanjian bersifat subjektif, sedangkan isi dan alasan yang sah dari perjanjian bersifat objektif.¹³ Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika tidak memenuhi kriteria objektif, dan batal demi hukum jika gagal memenuhi persyaratan subjektif atau objektif. Nuansa ini menggambarkan bagaimana hukum menggunakan karakter perjanjian sebagai dasar untuk menafsirkannya.

Kesepakatan adalah yang terpenting di antara tiga prasyarat lainnya karena merupakan fondasi dari setiap kesepakatan. Perjanjian harus dibuat secara sukarela dan sengaja oleh semua pihak, dan harus bebas dari faktor internal atau eksternal apa pun yang dapat menyebabkan pembatalannya.¹⁴ Itikad baik, konsensus, dan kebebasan kontrak adalah landasan hubungan hukum yang adil dan setara antara para pihak ketika mereka membuat perjanjian..¹⁵ Ketika mempertimbangkan suatu perjanjian, lebih penting untuk mempertimbangkan kekuatan tujuan yang mendasarinya daripada apakah perjanjian tersebut sesuai dengan standar formal. Jika keinginan itu tidak diberikan secara bebas, maka ada kekhawatiran yang sah tentang validitas perjanjian tersebut.

Cacat Kehendak dalam Perjanjian

Dalam praktik, kesepakatan sebagai unsur utama dalam perjanjian tidak selalu terbentuk secara bebas dan murni. Terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan kehendak seseorang menjadi tidak sempurna, yang dikenal sebagai cacat kehendak. Cacat kehendak merupakan keadaan di mana persetujuan yang diberikan oleh para pihak tidak mencerminkan kehendak yang sebenarnya karena adanya pengaruh yang mengganggu kebebasan tersebut.¹⁶ Kondisi ini dapat bersumber dari faktor internal, seperti kekeliruan dalam memahami objek perjanjian, maupun faktor eksternal, seperti tekanan atau pengaruh dari pihak lain. Akibatnya, kesepakatan yang terbentuk menjadi tidak murni dan berimplikasi pada keabsahan perjanjian yang bersangkutan.

KUHPerdata melalui Pasal 1321 KUHP mengatur tak ada kesepakatan sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.¹⁷ Kekhilafan (*dwaling*) terjadi apabila salah satu pihak memiliki persepsi yang keliru terhadap hal yang menjadi objek perjanjian, paksaan

¹⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 19.

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 23.

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 21.

¹⁷ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

(dwang) terjadi apabila terdapat tekanan yang menghilangkan kebebasan kehendak, sedangkan penipuan (bedrog) terjadi apabila terdapat tipu muslihat yang menyebabkan pihak lain memberikan persetujuan.¹⁸ Ketiga bentuk tersebut menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap kehendak para pihak agar tidak terbentuk melalui cara-cara yang tidak wajar.

Seiring dengan perkembangan doktrin hukum, cakupan cacat kehendak tidak hanya terbatas pada yang diatur secara eksplisit dalam KUHPerdota, tetapi juga mencakup penyalahgunaannya keadaan. Menurut pendapat J. Satrio, penyalahgunaan keadaan terjadi apabila satu pihak menemukan pun harusnya mengetahui pihak lainnya berada dalam kondisi lemah atau terdesak, namun tetap memanfaatkan kondisi tersebut untuk memperoleh keuntungan dalam perjanjian.¹⁹ Dalam kondisi demikian, kesepakatan yang terbentuk tidak lagi mencerminkan kehendak bebas, melainkan merupakan hasil dari ketidakseimbangan posisi para pihak. Oleh karena itu, perjanjian yang lahir dari kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang mengandung cacat kehendak dan berpotensi untuk dibatalkan demi menjamin keadilan bagi pihak yang dirugikan.²⁰

Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)

Perkembangan doktrin hukum perdata modern perlihatkan bentuk cacat kehendak tidak hanya terbatas pada yang diatur secara eksplisit dalam KUHP, melainkan juga mengalami perluasan melalui doktrin serta praktik peradilan. Salah satu jenis adaptasi ini, yaitu penyalahgunaan keadaan, muncul dari kebutuhan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berada dalam posisi rentan dalam suatu hubungan kontraktual. Yang dimaksud dengan "penyalahgunaan keadaan" adalah ketika satu pihak memanfaatkan keterbatasan kehendak bebas pihak lain, seperti terburu-buru, bergantung, lemah secara mental atau psikologis, tidak seimbang secara ekonomi, atau tidak menyadari substansi perjanjian, meskipun pihak lain mengetahui atau memiliki alasan untuk mencurigai bahwa pihak lain berada dalam salah satu kondisi tersebut.²¹ Dengan demikian, meskipun secara lahiriah perjanjian tersebut tampak memenuhi syarat kesepakatan, namun secara substansial terdapat cacat pada kehendak karena persetujuan yang diberikan tidak sepenuhnya bebas.

Selain itu, menurut J. Satrio, penyalahgunaan keadaan adalah jenis kesalahan kehendak yang implisit yang tidak didefinisikan secara eksplisit dalam undang-undang, tetapi diakui dalam doktrin sebagai bagian dari evolusi hukum perjanjian.²² Beberapa sinyal yang dapat digunakan dalam kerangka ini untuk mengidentifikasi penyalahgunaan keadaan termasuk, tetapi tidak terbatas pada, situasi di mana posisi tawar para pihak tidak seimbang, kondisi khusus yang melemahkan salah satu pihak, pihak yang diuntungkan mengetahui atau menyadari kondisi tersebut, dan eksploitasi yang menghasilkan keuntungan yang tidak proporsional. Selain itu, hubungan kausal antara kondisi lemah tersebut dengan lahirnya persetujuan juga menjadi unsur penting, karena tanpa adanya kondisi tersebut, besar kemungkinan pihak yang dirugikan tidak akan menyetujui perjanjian dimaksud. Dengan demikian, konsep ini menekankan bahwa keabsahan perjanjian tidak hanya dilihat dari aspek formal, tetapi juga dari proses terbentuknya kehendak para pihak.

Dalam praktik peradilan, penerapan konsep penyalahgunaan keadaan menuntut hakim untuk melakukan penilaian yang lebih mendalam dan tidak semata-mata berpegang pada aspek formal suatu perjanjian, khususnya apabila perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta otentik yang secara hukum memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hakim harus mampu

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, hlm. 205.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 214.

²⁰ *Ibid.*

²¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 214.

²² *Ibid.*

menggali fakta perlihatkan adanya ketidakseimbangan posisi para pihak serta menilai apakah telah terjadi eksploitasi terhadap kondisi tertentu menyebabkan cacatnya kehendak. Karenannya, dalam menilai keberadaan penyalahgunaan keadaan, hakim bukan cuma jadi “corong undang-undang”, melainkan jadi penegak keadilan yang mempertimbangkan aspek keadilan substantif. Dengan demikian, pengakuan terhadap penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak memberikan kontribusi penting dalam menciptakan keseimbangan dan keadilan dalam hubungan kontraktual, serta menjadi dasar bagi pembatalan perjanjian yang secara substansial merugikan salah satu pihak.²³

Akta Jual Beli dan PPAT

Dalam sistem hukum tanah Indonesia, akta otentik merupakan bukti kepemilikan tanah yang paling penting. Misalnya, PPAT dapat membuat instrumen yang mengikat secara hukum yang disebut AJB. Sebagai bukti jual beli yang sah, AJB diperlukan guna mengubah rincian kepemilikan tanah dalam sistem pendaftaran tanah. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 berkaitan Pendaftaran Tanah, AJB merupakan persyaratan hukum untuk pengalihan hak atas tanah. Setiap jual beli hak atas tanah, sebagaimana ditentukan dalam pasal ini, harus dicatat dengan akta yang dibuat oleh PPAT.²⁴ Karena negara tidak dapat secara resmi mengakui pengalihan hak tanpa AJB, maka AJB sangat penting.

Menurut Pasal 1868 KUHP, AJB bukan hanya dokumen yang mengikat secara hukum tetapi juga kebutuhan administratif. Jika terjadi perselisihan mengenai ketentuan dokumen atau siapa yang terlibat dalam pembentukannya, Akta Jual Beli (AJB) dapat digunakan sebagai bukti dalam kasus apa pun karena merupakan instrumen yang mengikat secara hukum.²⁵ Kecuali dibuktikan sebaliknya dalam proses hukum, isi Akta Jual Beli dianggap otentik dan mengikat secara hukum. Terdapat beberapa ruang untuk kesalahan dalam keandalan bukti ini. Akta Jual Beli Bersama (AJB) dapat dibuat jika keadaan tidak memenuhi persyaratan untuk perjanjian yang sah. Kemungkinan penyebabnya termasuk ketidakjujuran, memanfaatkan situasi, atau dipaksa, yang semuanya merupakan manifestasi dari kemauan yang lemah. Hal ini tidak memengaruhi prosedur yang dapat digunakan untuk mencabut Akta Jual Beli sesuai dengan hukum. Ini menunjukkan bahwa agar suatu akta sah, akta tersebut harus dalam bentuk formal yang sesuai dengan dokumen nyata dan ketentuan perjanjian harus dipenuhi.

Karenannya, AJB harus mengikuti prinsip-prinsip dasar hukum kontrak karena merupakan produk yang dapat ditegakkan secara hukum, bukan cuma dokumen administratif. Jika akta tersebut tidak cacat atau dibatalkan karena gagal memenuhi persyaratan ini, maka status hukum pengalihan hak atas tanah tersebut akan terpengaruh.

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Perdata

Dalam penyelesaian sengketa perdata, hakim memegang peranan yang sangat penting sebagai pihak yang berwenang untuk menilai fakta serta menerapkan hukum terhadap perkara yang diperiksa. Putusan hakim tidak hanya berisi amar putusan sebagai hasil akhir, tetapi juga memuat pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan tersebut. Pertimbangan hakim pada dasarnya merupakan uraian yang menjelaskan bagaimana hakim menilai fakta-fakta yang terungkap di persidangan, kemudian mengaitkannya dengan norma hukum yang berlaku.²⁶ Melalui pertimbangan ini, dapat dipahami proses penalaran hukum yang digunakan hakim, termasuk alasan mengapa suatu dalil diterima atau ditolak. Dengan demikian,

²³ Ibid.

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 108.

pertimbangan hakim memiliki fungsi penting dalam memberikan legitimasi terhadap putusan yang dihasilkan.

Dalam konteks perkara yang berkaitan dengan perjanjian, termasuk AJB, hakim bukan cuma menilai aspek formal suatu akta, melainkan mempertimbangkan elemen substansial yang melatarbelakangi pembentukannya. Hal ini menjadi penting terutama ketika terdapat dugaan adanya cacat kehendak atau ketidakseimbangan posisi para pihak. Pasal 5 ayat (1) UU No 48 Tahun 2009 berkaitan Kekuasaan Kehakiman aturkan hakim wajib menggali, mengikuti, serta mendalami nilai hukum serta rasa keadilan hidup bermasyarakat.²⁷ Ketentuan ini memberikan ruang bagi hakim untuk tidak hanya terpaku pada teks undang-undang, tetapi juga mempertimbangkan aspek keadilan substantif dalam memutus perkara.

Dengan adanya ketentuan tersebut, hakim memiliki kebebasan untuk menggunakan pendekatan yang lebih luas, termasuk melalui doktrin dan asas-asas hukum, guna mencapai putusan yang adil. Dalam praktiknya, hal ini sering terlihat dalam perkara-perkara yang melibatkan penyalahgunaan keadaan, di mana hakim perlu menilai tidak hanya kesepakatan formal, tetapi juga kondisi psikologis dan sosial para pihak saat perjanjian dibuat.

Asas-Asas Hukum dalam Perjanjian

Keberadaan perjanjian tidak hanya dipahami sebagai hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak, tetapi juga sebagai suatu konstruksi yang didasarkan pada asas-asas hukum tertentu. Asas-asas ini berfungsi sebagai landasan normatif sekaligus pedoman dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian serta bagaimana perjanjian tersebut harus dilaksanakan.

Kebebasan kontrak merupakan prinsip fundamental dalam hukum kontrak. Prinsip ini memungkinkan para pihak untuk secara mandiri memilih syarat-syarat perjanjian mereka, termasuk identitas para pihak, sifat struktur perjanjian, dan interpretasinya. Gagasan ini mengakui bahwa para pihak bebas untuk memutuskan sendiri bagaimana mengelola urusan hukum mereka. Konsep kebebasan kontrak dalam sistem hukum perdata Indonesia didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHP.²⁸ menyebut semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah sah menurut hukum bagi para pihak yang membuatnya. Menurut pasal ini, negara memberikan kekuasaan kepada masyarakat untuk mengelola kepentingan mereka sendiri melalui kontrak yang dapat ditegakkan secara hukum. Tentu saja, ada batasan terhadap kebebasan ini. Ada batasan bagaimana gagasan kebebasan kontrak dapat dipraktikkan karena hukum, etika publik, dan keamanan publik. Selain itu, gagasan itikad baik merupakan penghalang penting lainnya yang mencegah satu pihak menyalahgunakan kebebasan ini untuk merugikan pihak lain.²⁹ Kemudian kebebasan kontrak yang sah paling baik dipahami sebagai kebebasan yang bertanggung jawab, bukan kebebasan anarkis. Menurut Subekti, terserah pada individu untuk menentukan apa isi perjanjian dan bagaimana perjanjian itu dibentuk, selama tidak melanggar hukum, standar moral, atau ketertiban umum. Para pihak diberi ruang untuk berkreasi saat menyusun perjanjian, tetapi ada juga batasan untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak melanggar hukum.

Gagasan konsensus merupakan inti dari hukum kontrak, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian bersifat definitif dan mengikat hanya dengan keberadaannya. Karenanya, inti dari perjanjian adalah keinginan bersama para pihak, bukan formalitas. Regulasi ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHP.³⁰ Karenanya, menetapkan syarat-syarat untuk perjanjian formal, termasuk perjanjian. Keabsahan dan keberlakuan suatu perjanjian bergantung pada apakah para pihak dapat menyepakati aspek-aspek kuncinya atau tidak. Pendukung konsensus, Sudikno

²⁷ Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 5 ayat (1).

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 13.

³⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

Mertokusumo, berpendapat bahwa, kecuali pengecualian yang diwajibkan secara hukum, sebagian besar perjanjian tidak memerlukan formalitas.²³¹ Bagi mereka yang memiliki perspektif ini, pembentukan hubungan yang mengikat secara hukum berdasarkan hukum kontrak terutama bergantung pada persetujuan sukarela dan terinformasi dari para pihak. Namun, seiring perkembangannya, konsep ini tidak dapat diterapkan secara kaku. Formalitas sangat penting untuk legalitas dan pembuktian perjanjian yang melibatkan pengalihan hak milik, misalnya, dan akta yang sah adalah cara terbaik untuk melakukannya. Dalam situasi tertentu, formalitas diperlukan untuk memberikan kejelasan hukum, bahkan ketika konsensus sangat penting. Gagasan konsensualisme juga bergantung pada persetujuan yang bebas dan tidak dipaksakan. Siapa pun dapat keluar dari perjanjian ini jika mereka dapat membuktikan bahwa mereka adalah korban penipuan, paksaan, atau kesalahan yang jujur. Prinsip dasar konsensualisme adalah sifat serta kredibilitas suatu perjanjian sama pentingnya dengan keberadaannya.

Kedua belah pihak harus bertindak jujur dan adil, tanpa merugikan pihak lain, selama tahap pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian, sesuai dengan konsep itikad baik, suatu premis penting dalam hukum kontrak. Mempertahankan kesetaraan dalam hubungan hukum yang ditetapkan oleh perjanjian jadi visi utama dari konsep ini. Konsep itikad baik diwujudkan hukum positif Indonesia dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHP.¹³² menetapkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.1. Kebutuhan untuk mempertimbangkan nilai-nilai kesopanan dan keadilan dalam melaksanakan suatu perjanjian ditekankan oleh klausul ini.³³ Menurut J. Satrio, salah satu komponen kunci dari konsep itikad baik adalah kebutuhan agar para pihak dalam suatu perjanjian menahan diri dari menyalahgunakan posisi atau situasi masing-masing. Menurutnya, pentingnya bertindak dengan itikad baik meluas melampaui pelaksanaan perjanjian dan juga ke dalam negosiasi pra-kontrak. Karena alasan ini, norma itikad baik dapat dilanggar jika salah satu pihak menggunakan kerentanan pihak lain untuk mendapatkan keuntungan yang tidak adil. Selain menjadi penghalang kebebasan kontrak, gagasan itikad baik merupakan bagian penting dari teori hukum. Para pihak tidak boleh menimbulkan ketidakadilan atau kerugian pada pihak lain dengan menyalahgunakan kebebasan mereka untuk memilih isi perjanjian. Hakim akan menggunakan konsep itikad baik sebagai alat untuk menentukan apakah suatu perjanjian telah dilaksanakan dengan benar atau apakah ada aspek penyalahgunaan keadaan dalam situasi ini.

Konsep penting dalam hukum kontrak adalah "pacta sunt servanda," yang menyatakan bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus mematuhi ketentuan-ketentuannya karena perjanjian tersebut merupakan dokumen hukum. Kekuatan mengikat suatu perjanjian tercermin dalam konsep ini, yang memberikan kepastian hukum pada hubungan para pihak. Gagasan pacta sunt servanda diwakili dalam hukum positif Indonesia, Pasal 1338 ayat (1) KUHP³⁴. menyebut semua perjanjian yang ditandatangani secara sah mengikat secara hukum para pihak. negara mengakui dan memberikan kekuatan hukum pada perjanjian para pihak ditunjukkan oleh ayat ini; oleh karena itu, para pihak harus melaksanakan perjanjian tersebut secara bertanggung jawab. Gagasan pacta sunt servanda, sebagaimana dinyatakan oleh Sudikno Mertokusumo.³⁵ pihak ketiga, termasuk hakim, harus mematuhi ketentuan perjanjian sebagaimana disepakati oleh para pihak. Tidak boleh ada perubahan sepihak atau pengabaian terhadap perjanjian yang telah ditandatangani secara sah tanpa persetujuan pihak lain.³⁶ Karenannya, Untuk mendukung hal ini, J. Satrio mengatakan bahwa konsep pacta sunt servanda secara alami mengikuti kesepakatan para pihak. Kecuali ada alasan hukum yang baik untuk mengakhirinya, setiap pihak yang telah berkomitmen pada suatu perjanjian harus sepenuhnya bertanggung jawab untuk

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 97.

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

³³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 34.

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 160.

³⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 36.

melaksanakannya. Namun demikian, aturan ini tidak berlaku dalam semua kasus. Berlandaskan Pasal 1338 ayat (3) KUHP, konsep itikad baik tetap harus dipertimbangkan sepanjang pelaksanaan perjanjian. Meskipun perjanjian mengikat para pihak, penting guna pastikan pelaksanaannya tidak merusak prinsip keadilan, kesesuaian, serta keseimbangan. Demi keadilan, konsep pacta sunt servanda dapat diabaikan dalam beberapa kasus, seperti ketidakpatuhan yang disengaja atau penyalahgunaan kekuasaan. Prinsip hukum kontrak menekankan pentingnya keadilan, keseimbangan, serta kemandirian para pihak dalam interaksi hukum. Penilaian legalitas suatu perjanjian dilandaskan pada kriteria-kriteria ini, yang bekerja bersamaan dan sangat berguna dalam situasi ketika terdapat cacat dalam kehendak atau penyalahgunaan keadaan. Memahami konsep hukum ini sangat penting untuk analisis menyeluruh terhadap konflik kontrak.

Teori Hans Kelsen dalam Analisis Putusan

Dalam rangka menganalisis putusan hakim, diperlukan suatu pendekatan teoritis yang mampu menjelaskan hubungan antara norma hukum dengan penerapannya dalam praktik peradilan. Salah satu pendekatan yang relevan adalah teori hukum normatif yang dikembangkan oleh Hans Kelsen melalui Pure Theory of Law. Teori menyebut hukum sistem norma bersifat hierarki serta tersusun secara bertingkat (*Stufenbau des Recht*), tiap norma memperoleh validitasnya dari norma jauh tinggi hingga mencapai norma dasar (*grundnorm*).³⁷ Dengan demikian, keberlakuan suatu norma hukum tidak ditentukan oleh faktor sosiologis atau moral semata, melainkan oleh kesesuaiannya dengan norma yang lebih tinggi dalam struktur sistem hukum tersebut.

Teori ini menempatkan hakim sebagai lembaga yang bertanggung jawab untuk menerapkan norma umum ke dalam peristiwa tertentu melalui proses konkretisasi norma (konkretisasi norma). Putusan hakim pada dasarnya merupakan norma individual yang berasal dari penerapan norma umum terhadap fakta hukum yang terjadi dalam suatu kasus.³⁸ Oleh karena itu, pertimbangan hakim tidak dapat dilepaskan dari kerangka normatif yang berlaku, karena setiap putusan harus memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat dilacak secara hukum. Dengan kata lain, hakim tidak membuat hukum secara mandiri; sebaliknya, mereka memasukkan aturan yang sudah ada ke dalam keputusan mereka.

Metode ini memungkinkan untuk menganalisis pertimbangan hakim dengan menilai sejauh mana hakim telah menerapkan aturan hukum dengan tepat dan konsisten terhadap peristiwa yang terjadi di persidangan. Guna pastikan apakah pertimbangan yang diberikan oleh pengadilan dalam menangani suatu perkara konsisten dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penelitian ini menggunakan teori Hans Kelsen. Konsep wasiat yang cacat akibat penyalahgunaan keadaan dan syarat-syarat perjanjian yang sah dipertimbangkan secara khusus dengan unsur-unsur tersebut. Pendekatan ini memberikan kerangka kerja yang solid untuk mengevaluasi apakah hakim telah pakai hukum dengan tepat serta apakah pertimbangan dibuat berkontribusi pada penyelesaian sengketa perdata yang adil serta jelas.³⁹

HASIL PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Mengandung Cacat Kehendak akibat Penyalahgunaan Keadaan

³⁷ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, (Berkeley: University of California Press, 1967), hlm. 193.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 236.

³⁹ *Ibid.*

Kedudukan hukum Akta Jual Beli tanah mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan harus dianalisis dengan menempatkan kesepakatan sebagai unsur esensial dalam sahnya perjanjian termaktub Pasal 1320 KUHP. Kesepakatan tidak hanya dimaknai sebagai persesuaian kehendak secara formal, tetapi juga harus mencerminkan kehendak yang bebas, tanpa adanya tekanan, ketidakseimbangan, maupun pengaruh keadaan tertentu yang merusak kemurnian persetujuan. Dalam hal penyalahgunaan keadaan, persetujuan yang diberikan oleh salah satu pihak sesungguhnya tidak lahir dari kebebasan kehendak, melainkan dipengaruhi oleh kondisi lemah seperti keterdesakan ekonomi, ketergantungan, atau kurangnya pemahaman terhadap substansi perjanjian.⁴⁰ Karenanny, secara substansial unsur kesepakatan sebagai syarat subjektif menjadi tidak terpenuhi.

Secara teoritis, Pasal 1321 KUHP tak mendefinisikan secara eksplisit jenis cacat kehendak yang berkembang dalam hukum perjanjian kontemporer. Namun, penyalahgunaan keadaan, juga dikenal sebagai “*misuse van omstandigheden*” jenis cacat kehendak yang berkembang dalam hukum perjanjian kontemporer. Konsep ini mirip dengan jenis cacat kehendak lainnya, yaitu adanya gangguan atas kebebasan kehendak guna raih visi. Menurut J. Satrio, ketika satu pihak mengalami kondisi yang lemah, pihak lain menyadari kondisi tersebut, dan keduanya memanfaatkannya untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang, kondisi tersebut dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan.⁴¹ Menurut Satrio, kesepakatan yang terjadi dalam kondisi ini tidak mencerminkan kehendak yang otonom, melainkan hasil dari hubungan yang tidak seimbang antara kedua pihak.

Berbeda dengan batal demi hukum, perjanjian tersebut mungkin dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) jika persyaratan subjektif tertentu tidak terpenuhi, sesuai dengan hukum.⁴² Perjanjian ini akan tetap berlaku sepenuhnya sampai pengadilan menyatakan perjanjian tersebut tidak sah. Keabsahan akta jual beli properti bergantung pada aspek formalnya dan tidak termasuk kebenaran niat para pihak, namun dokumen tersebut sah dan sepenuhnya dapat diterima sebagai bukti.⁴³ Jadi, jika ternyata wasiat tersebut cacat karena penyalahgunaan keadaan, tindakan tersebut dapat dibatalkan demi keadilan.

Itikad baik dan kebebasan untuk membuat kontrak telah dilanggar di sini. Pihak lawan tidak boleh dieksploitasi kelemahannya karena kebebasan berkontrak bukanlah absolut; melainkan harus dibatasi oleh apa yang adil dan wajar. Namun, sesuai dengan prinsip itikad baik, ketika membuat kontrak, para pihak harus bertindak secara sah dan menahan diri dari mengeksploitasi keadaan. Jika kriteria ini diabaikan, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak dibuat dalam lingkungan yang adil.

Salah satu pihak sangat dirugikan serta tak ada daya tawar yang setara, sebagaimana ditunjukkan dalam fakta persidangan yang tercantum dalam Putusan Nomor 1079/Pdt.G/2024/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.⁴⁴ Pihak lain memanfaatkan kelemahan ini dan melanjutkan negosiasi. Jika dilihat dari sudut pandang Pasal 1320 KUHP, situasi ini menimbulkan kekhawatiran tentang kesukarelaan perjanjian dan adanya wasiat yang cacat. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian yang mengikat, meskipun secara formal tertulis dalam akta.

Berdasarkan bukti penyalahgunaan keadaan dan kekuatan formal akta tersebut, pengadilan menilai kondisi ini. Hans Kelsen, yang berpendapat bahwa keputusan hakim mencakup kriteria universal dalam kasus-kasus tertentu, akan setuju dengan pendekatan ini. Dengan menganalisis persidangan menggunakan kriteria yang diuraikan dalam Pasal 1320 dan 1321 KUHP, pengadilan mampu membuat keputusan yang jelas secara hukum dan adil.

⁴⁰ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 214.

⁴² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 19.

⁴⁴ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, (Berkeley: University of California Press, 1967), hlm. 236.

Karenannya, masuk akal agar menyimpulkan akta jual beli properti yang mengandung kesalahan wasiat karena penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan karena cacat yang serius. Dengan demikian, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh kualitas niat para pihak, bukan tingkat formalitasnya.

Bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai adanya cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan dalam Akta Jual Beli tanah?

Dalam hukum perdata Indonesia, keabsahan perjanjian, termasuk AJB tanah, sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHP, khususnya unsur kesepakatannya pihak. Kesepakatan tersebut harus lahir dari kehendak yang bebas dan tidak terpengaruh oleh faktor-faktor yang dapat mengurangi kebebasan tersebut. Apabila kesepakatan terbentuk dalam kondisi yang tidak bebas, maka dapat dikategorikan sebagai cacat kehendak dan berimplikasi pada dapat dibatalkannya perjanjian tersebut.⁴⁵ Salah satu bentuk cacat kehendak yang berkembang dalam doktrin dan praktik peradilan adalah penyalahgunaan keadaan.

Konsep ini muncul sebagai respons terhadap situasi di mana terdapat ketidakseimbangan posisi antara para pihak, sehingga pihak kuat memanfaatkan kondisi pihak lemah untuk memperoleh keuntungan tertentu. Menurut J. Satrio, penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak mengetahui adanya kondisi lemah pada pihak lain—baik karena tekanan ekonomi, kondisi kesehatan, ketergantungan, maupun keadaan psikologis—namun tetap melanjutkan perjanjian demi kepentingannya sendiri.⁴⁶ Selain itu, dalam perspektif teori hukum, pemikiran Hans Kelsen menekankan bahwa keabsahan suatu norma hukum tidak hanya dilihat dari bentuk formalnya, tetapi juga dari kesesuaiannya dengan sistem norma yang lebih tinggi. Dalam konteks perjanjian, meskipun AJB sebagai akta autentik memenuhi syarat formal, namun apabila substansi pembentukannya bertentangan dengan prinsip keadilan dan kebebasan berkehendak, maka legitimasi hukumnya dapat dipertanyakan.⁴⁷ Dalam praktik peradilan, hakim memiliki peran sentral dalam menilai apakah suatu perjanjian mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan. Penilaian tersebut umumnya dilakukan melalui beberapa aspek penting.

Pertama, hakim akan menilai kondisi subjektif para pihak pada saat perjanjian dibuat, termasuk keadaan fisik, mental, dan ekonomi. Kondisi ini penting untuk melihat apakah terdapat situasi yang dapat melemahkan kebebasan kehendak salah satu pihak.⁴⁸ Kedua, hakim menilai adanya ketidakseimbangan posisi para pihak, baik dari segi ekonomi, pengetahuan, maupun relasi ketergantungan. Ketidakseimbangan ini berpotensi menimbulkan dominasi satu pihak terhadap pihak lainnya.⁴⁹ Ketiga, hakim mempertimbangkan unsur pengetahuan dari pihak yang diuntungkan, yakni apakah ia mengetahui atau seharusnya mengetahui kondisi lemah pihak lain. Unsur ini berkaitan erat dengan itikad baik dalam perjanjian.⁵⁰ Keempat, hakim juga menilai adanya keuntungan yang tidak wajar, misalnya harga jual tanah yang jauh di bawah nilai pasar. Hal ini dapat menjadi indikasi kuat adanya penyalahgunaan keadaan.⁵¹ Kelima, hakim mengevaluasi alat bukti yang diajukan di persidangan. Meskipun AJB jadi akta autentik ada

⁴⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

⁴⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 317.

⁴⁷ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, Berkeley: University of California Press, 1967, hlm. 5.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 23.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III tentang Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 2001, hlm. 45.

⁵⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 112.

⁵¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana FH UI, 2003, hlm. 89.

kekuatan bukti sempurna, namun kekuatan tersebut dapat dikesampingkan apabila terbukti adanya cacat kehendak dalam proses pembentukannya.⁵²

Penerapan prinsip-prinsip tersebut tercermin Putusan No 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan, menguji keabsahan AJB tanah yang diduga mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan. Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan bahwa perjanjian jual beli tidak lahir dari kehendak bebas karena penjual berada dalam kondisi kesehatan yang sangat lemah pada saat penandatanganan AJB. Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, kondisi kesehatan penjual yang tidak prima menimbulkan keraguan mengenai kemampuannya dalam memahami isi perjanjian serta dalam menyatakan kehendaknya secara sadar. Selain itu, adanya hubungan tertentu antara para pihak serta dugaan ketidakwajaran nilai transaksi semakin memperkuat indikasi adanya ketidakseimbangan posisi.

Dalam menilai perkara tersebut, hakim tidak hanya berpegang pada kekuatan formal AJB sebagai akta autentik, tetapi juga melakukan pendekatan substantif dengan menggali kondisi nyata para pihak. Hakim menilai bahwa kondisi kesehatan penjual yang lemah dapat memengaruhi kebebasan kehendaknya, sehingga kesepakatan yang terjadi patut dipertanyakan keabsahannya. Lebih lanjut, hakim juga mempertimbangkan adanya kemungkinan bahwa pihak lain mengetahui kondisi tersebut dan tetap melangsungkan transaksi, yang menunjukkan adanya indikasi penyalahgunaan keadaan sebagaimana dikemukakan oleh J. Satrio. Selain itu, apabila ditemukan adanya ketidakwajaran dalam nilai transaksi, hal tersebut semakin memperkuat dugaan adanya eksploitasi terhadap kondisi lemah pihak penjual.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini juga menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian AJB sebagai akta autentik tidak bersifat absolut. Hakim berpendapat bahwa apabila terbukti adanya cacat kehendak dalam proses pembentukan perjanjian, maka akta tersebut dapat dikesampingkan. Kemudian, hakim bukan Cuma berfokusnya kepastian hukum yang bersifat formal, melainkan mengedepankan keadilan substantif dengan mempertimbangkan kondisi faktual yang melatarbelakangi perjanjian. Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, hakim menyimpulkan bahwa kesepakatan dalam AJB tidak memenuhi unsur kehendak bebas sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan.⁵³ Putusan ini menegaskan bahwa keberadaan akta autentik tidak dapat mengesampingkan prinsip dasar kebebasan berkehendak, serta menunjukkan bahwa hukum perdata modern telah berkembang ke arah perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi lemah dan penegakan keadilan substantif dalam hubungan hukum perjanjian.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa keabsahan Akta Jual Beli (AJB) tanah tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tetapi juga harus memenuhi aspek substantif, khususnya terkait adanya kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak. Kesepakatan yang terbentuk dalam kondisi adanya tekanan, ketergantungan, atau keadaan lemah pada salah satu pihak berpotensi mengandung cacat kehendak dan berimplikasi pada dapat dibatalkannya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan bentuk cacat kehendak yang muncul akibat adanya ketidakseimbangan posisi para pihak, di mana pihak yang lebih kuat memanfaatkan kondisi lemah pihak lain untuk memperoleh keuntungan. Dalam menilai adanya penyalahgunaan keadaan, hakim tidak hanya berpegang pada aspek formal suatu akta, tetapi juga

⁵² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008, hlm. 156.

⁵³ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan.

melakukan penilaian secara komprehensif terhadap kondisi subjektif para pihak, hubungan hukum di antara mereka, serta adanya ketidakwajaran dalam prestasi yang diperjanjikan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan, hakim telah menerapkan pendekatan substantif dengan mempertimbangkan kondisi kesehatan penjual yang lemah pada saat terjadinya perjanjian. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berorientasi pada kekuatan pembuktian AJB sebagai akta autentik, tetapi juga mengedepankan prinsip keadilan dan kebebasan berkehendak. Dengan demikian, putusan tersebut menegaskan bahwa akta autentik tidak bersifat kebal terhadap pembatalan apabila terbukti mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar dalam praktik pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya berfokus pada pemenuhan syarat formal, tetapi juga harus lebih cermat dalam memastikan bahwa para pihak benar-benar berada dalam kondisi yang memungkinkan untuk menyatakan kehendaknya secara bebas dan sadar. Hal ini penting untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari serta menjaga keabsahan akta yang dibuat. Selain itu, bagi para pihak dalam perjanjian, khususnya pihak yang berada dalam posisi lemah, perlu adanya peningkatan kesadaran hukum agar tidak mudah terpengaruh atau dimanfaatkan oleh pihak lain dalam melakukan perbuatan hukum. Pendampingan hukum juga menjadi penting dalam situasi tertentu guna memastikan bahwa hak dan kepentingan para pihak terlindungi secara optimal. Bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim, diharapkan untuk terus mengedepankan pendekatan keadilan substantif dalam memeriksa dan memutus perkara yang berkaitan dengan cacat kehendak, sehingga tidak semata-mata terikat pada aspek formalitas hukum. Pendekatan ini penting untuk memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pihak yang berada dalam posisi lemah serta untuk menciptakan keseimbangan dalam hubungan hukum perdata. Di sisi lain, diperlukan pula pengembangan pengaturan yang lebih eksplisit dalam peraturan perundang-undangan mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, sehingga memberikan pedoman yang lebih jelas bagi hakim dalam menilai dan membuktikan adanya unsur tersebut dalam praktik peradilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Alumni, 1986.
- Kelsen, Hans. *Pure Theory of Law*. Berkeley: University of California Press, 1967.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. *Putusan Nomor 1079/Pdt.G/2024/PN Jakarta Selatan*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.