

# **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA NOMOR 282/PDT/2023/PT.SBY MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM “PENYALAHGUNAAN KEADAAN” DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA.**

**Johan Ahmad Sholihin<sup>1</sup> dan Tamsil<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia,  
johanahmad.22021@mhs.unesa.ac.id

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,  
tamsil@unesa.ac.id

---

## ***Abstrak***

---

*Defects of consent include abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden) based on an understanding of the imbalance of positions and conditions of the parties to the agreement, which is exploited by the superior party, thereby giving rise to a lack of free will. The issue discussed is the element of unlawful acts in the form of abuse of circumstances as referred to in Surabaya High Court Decision Number 282/PDT/2023/PT.SBY relating to the legal considerations of the Panel of Judges (ratio decidendi) and the legal consequences of the Panel of Judges' decision. Using a normative legal research method. Based on this research, the power of attorney agreement did not arise from free will because it took advantage of special circumstances, resulting in the agreement being nullified. This research concludes that caution is necessary in contractual matters, especially regarding the balance of power between the parties, freedom of will, good faith, and propriety.*

**Kata kunci:** abuse of circumstances; defects of consent; power of attorney agreement; unlawful acts.

## **PENDAHULUAN**

Penyalahgunaan keadaan merupakan doktrin yang didasarkan adanya suatu kondisi ketidakseimbangan para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga pihak yang kuat memanfaatkan kelemahan pihak lain dan memperoleh keuntungan dengan ketidakwajaran sehingga kehendak pihak yang lemah tidak bebas atau kehendak yang murni pada saat perjanjian tersebut dibuat (Clarins, 2021).

Penyalahgunaan keadaan menjadi dasar suatu perjanjian dapat dibatalkan diluar penipuan (*bedrog*) dan ancaman (*bedreiging*) (Panggabean, 1992). Unsur ketidakseimbangan berkaitan dengan aspek kondisi psikologis, ekonomi, pengetahuan, atau ketergantungan antar para pihak saat perjanjian tersebut dibuat.

Sebagaimana perkara dalam penelitian ini, para pihak yakni Penggugat atas nama Nurning Tyas Widuwati S.H alias Nurning dan Tergugat atas nama Treesnawati

Matair (dibawah pengampuan, Teng Rubyjanti sebagai pengampu) memiliki hubungan hukum perjanjian pemberian kuasa. Objek dalam perkara ini Perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 yang diberikan oleh Tergugat Treesnawati kepada Penggugat Nurning selaku penerima untuk menjalankan urusan dan kepentingan si pemberi.

Berawal dari Nurning yang tertarik untuk membeli rumah milik Treesnawati SHM No. 913, Luas 240 M<sup>2</sup>, beralamat di Jl. Green Wood Golf Utama Nomor 3, Desa Tirtomoyo, Kec. Pakis, Kab. Malang seharga Rp 4 Miliar yang kemudian pada tanggal 5 November 2021 Nurning memberi uang muka sejumlah Rp 475 Juta dan cicilan pertama Rp 25 Juta. Oleh karena Treesnawati mengetahui bahwasanya Nurning merupakan pengacara, diberi kuasa untuk menyelesaikan kesepakatan kerjasama dengan PT Tress Djojo Omai tertuang dalam surat pemberian kuasa khusus tertanggal 10 Desember 2021. Kemudian atas kesepakatan jual beli tanah dan bangunan milik Treesnawati SHM No. 913 yang telah diberi uang muka dan cicilan pertama, dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 13 Desember 2021, dengan Pasal 2 memuat klausul bahwa pembayaran Rp 2 Miliar akan dikonversi dari nominal honorarium atas penanganan perkara Treesnawati dan Rp 2 Miliar sisanya akan dicicil oleh Nurning. Pada pasal selanjutnya memuat bahwasanya Nurning berhak langsung menepati rumah tersebut sejak perjanjian pengikatan jual beli ini ditandatangani (13 Desember 2021).

Menindaklanjuti pasal 2 perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dibuatlah perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang memuat 5 (lima) kepengurusan, yakni:

1. Pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri;
2. Menyelesaikan kesepakatan kerjasama dengan PT Tress Djojo Omai;
3. Pengurusan untuk pembagian waris;
4. Pembuatan surat wasiat;
5. Pengurusan perjanjian jual beli tanah dan bangunan SHM No. 913, di Jl. Green Wood Golf Utama Nomor 3, Desa Tirtomoyo, Kec. Pakis, Kab. Malang.

Dan pada pasal 4 ayat (1) perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 memuat ketentuan bahwa atas 5 (lima) kepengurusan tersebut, pihak I (Treesnawati) akan memberikan lawyer fee atau honorarium sebesar Rp 2 Miliar kepada pihak II (Nurning).

Namun pada tanggal 30 Juni 2022, Treesnawati ditetapkan di bawah pengampuan dan anaknya Teng Rubyjanti sebagai pengampu berdasar Penetapan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 262/Pdt.P/2022/PN.Kpn dengan dasar Treesnawati telah tua, pikun, dan suka menjual harta tanpa persetujuan anaknya. Puncak permasalahan terjadi pada pada tanggal 10 Agustus 2022, Teng Rubyjanti selaku pengampu melakukan pencabutan atas perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli SHM No. 913 antara Treesnawati dengan Nurning.

Nurning mengajukan gugatan dengan dasar dalil Wanprestasi oleh karena penggugat yakni Treesnawati dan pengampunya Teng melakukan pencabutan

perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, pembatalan PPJB tanah dan bangunan SHM No. 913, dan juga belum dibayarkannya *lawyer fee*. Nurnig juga mendalilkan bahwasanya perbuatan pencabutan dan pembatalan tersebut didasarkan dengan itikad tidak baik menghilangkan prestasi Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian materil sebesar Rp 2 Miliar.

Tergugat yakni Teng selaku pengampu dari Treesnawati Matair melakukan pembelaan yang pada poinnya Penggugat tidak melakukan prestasi apapun terhadap perjanjian pemberian kuasa dan sampai saat gugatan diajukan tidak dapat menunjukkan dengan jelas bukti-bukti yang telah dilakukan selama menjalankan kuasa sehingga honorarium sebesar Rp 2 Miliar tidak sebanding.

Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) dengan dalil Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata dengan penyalahgunaan keadaan saat terbentuknya perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021.

Melalui Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN Mlg, Majelis Hakim dalam pertimbangannya terhadap dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi tidak terbukti karena tidak adanya prestasi dari Penggugat juga tidak memenuhi unsur suatu hal tertentu yang dikerjakan oleh Penggugat yang dapat diukur keberhasilan atau manfaat bagi Tergugat.

Terhadap gugatan balik (rekonvensi) dari Tergugat dengan dalil bahwa penggugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, Majelis Hakim mempertimbangkan berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dengan dasar pemahaman bahwa penyalahgunaan keadaan kaitannya dengan cacat *causa* oleh karena keadaan dimana isi perjanjian dibuat dengan bertentangan terhadap ketertiban umum, tata krama yang baik (Geode Zeden) juga perjanjian tersebut lahir dari ketidak seimbangan ekonomi ataupun psikologis yang menyebabkan salah satu pihak dalam perjanjian menutup dengan prestasi yang tidak berimbang. Mengutip pendapat J. Satrio yang mengemukakan bahwa penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang, penyalahgunaan keadaan juga berkaitan dengan keadaan yang mengiring terjadinya perjanjian tersebut (Satrio, 1992). Mengutip pula pendapat dari ahli hukum Henry P. Panggabean atas doktrin penyalahgunaan keadaan yakni terdapat syarat adanya penyalahgunaan keadaan yakni penyalahgunaan keadaan keunggulan ekonomis dan kejiwaan/psikologis (Panggabean, 1992).

Berdasarkan hal tersebut dihubungkan dengan perkara Putusan putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN Mlg. Majelis Hakim terhadap dalil rekonsensi Tergugat dalam pertimbangan menyatakan bahwa adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 memanfaatkan kondisi psikologis Tergugat.

Majelis Hakim memutuskan penggugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan, oleh karena terjadi cacat *causa* atau cacat

kehendak maka perjanjian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 batal.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya terhadap rekonvensi Tergugat terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk Penyalahgunaan Keadaan tidak menguraikan secara jelas PMH sebagaimana dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan unsur-unsur di dalamnya yang haruslah memenuhi seluruh unsur oleh karena bersifat komulatif, unsur-unsur tersebut yakni; (1) Adanya suatu perbuatan tersebut melawan hukum; (2) Adanya kesalahan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak sengaja; (3) Timbulnya suatu kerugian; (4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya terkait penyalahgunaan keadaan mendasarkan pemahaman bahwa penyalahgunaan keadaan kaitannya dengan cacat *causa* oleh karena keadaan dimana isi perjanjian dibuat dengan bertentangan terhadap ketertiban umum, tata krama yang baik (*Geode Zeden*) juga perjanjian tersebut lahir dari ketidak seimbangan ekonomi ataupun psikologis yang menyebabkan salah satu pihak dalam perjanjian menutup dengan prestasi yang tidak berimbang. Pada dasarnya penyalahgunaan keadaan merupakan konsep yang berkaitan dengan kehendak yang cacat dan berhubungan langsung dengan syarat subjektif dan bukan objektif dalam perjanjian (Christian, 2014). Sementara itu cacat *causa* pada dasarnya terkait isi perjanjian atau dalam pasal 1320 KUHPerdata pada unsur objek yang menjadi tujuan adanya perjanjian tersebut (Subekti, 1987). Terdapat pemaknaan yang berbeda dari Majelis Hakim dalam mempertimbangkan penyalahgunaan keadaan sehingga perlunya mengkaji lebih dalam untuk dapat memberikan kepastian hukum.

Penggugat pada kemudian mengajukan banding sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2023/PT.SBY. Pada pokok putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya memberikan pertimbangan hukum bahwa menerima permohonan banding dari pembanding yang semula penggugat, hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN Mlg telah benar menerapkan hukum, dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN Mlg.

Berdasar dari kedua putusan tersebut, ditemukan kesepahaman Majelis Hakim dalam menentukan penyalahgunaan keadaan yang dilandaskan pada pendapat J. Satrio dan H. P. Panggabean berkaitan dengan unsur-unsur untuk dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan. Hal ini menjadi menarik pada pertimbangan dan putusannya, Majelis Hakim memutuskan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 adanya cacat *causa* dan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan.

Berangkat dari latar belakang yang telah dijabarkan di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan membahas lebih jauh terkait bagaimana pertimbangan hukum hakim (*Ratio Decidendi*) dalam memutus perkara yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2023/PT.SBY dan bagaimana akibat hukum dari Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2023/PT.SBY.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perbandingan hukum (*comparative approach*). Bahan hukum yang digunakan terbagi menjadi dua, bahan hukum primer berupa; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Staatsblad* 1938 nomor 524 tentang *Woeker-ordonnantie*, Yurisprudensi Nomor 3641 K/Pdt/2001, Putusan Pengadilan 299/Pdt.G/2022/Pn.Mlg, dan Putusan Pengadilan 282/PDT/2023/PT.SBY. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari buku-buku, skripsi, artikel ilmiah hukum, dan penelitian penelitian terdahulu yang berkaitan atau relevan dengan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Bahan hukum yang diperlukan dikumpulkan dengan teknik teknik studi kepustakaan atau *library research* dan dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif dan preskriptif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pertimbangan Hukum Hakim (Ratio Decidendi) dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2023/PT.SBY**

#### **1.1. Pertimbangan Hukum Hakim terkait Gugatan Penggugat dengan Dalil Tergugat Wanprestasi**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dalam pertimbangannya sebagaimana termuat pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN.Mlg menilai mengenai gugatan Penggugatan yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau lalai dengan tidak membayarkan honorarium sebesar Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar) dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, dan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan SHM No. 913 tidak terbukti oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan prestasinya dan juga dalam perjanjian memuat causa yang tidak patut atau cacat causa. Pertimbangan Majelis Hakim tersebut didasarkan atas kelima objek perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yakni 1) Pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri; 2) Kesepakatan kerjasama dengan BP. F. Tirtokoesnadi terkait Pt Tress Djojo Omai; 3) Pengurusan pembagian harta warisan; 4) Pembuatan wasiat; 5) Pengurusan penjualan rumah di Jl. Green Wood Golf Utama No. 3 Arya RT. 001, Desa Tirtomoyo, Kec. Pakis, Kab Malang tidak ada satupun prestasi yang diberikan dan dibuktikan oleh Penggugat atas pelaksanaan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 tersebut.

Merujuk pada Pasal 1234 KUHPerdata, perjanjian atau perikatan ditunjukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian pada dasarnya memberikan keharusan untuk pihak satu yang memperjanjikan kepada orang lain atau kedua pihak dalam perjanjian tersebut berjanji saling melaksanakan sesuatu hal (prestasi) yang diperjanjikan (Subekti, 1987).

Objek pekerjaan pertama berupa pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri dan objek pekerjaan kedua

berupa kesepakatan kerjasama pembelian resep jamu antara Treesnawati Matair dengan F. Tirtokoenadi PT Tress Djojo Omai, Penggugat dalilkan telah dalam proses pelaksanaan. Penggugat mengajukan saksi Fabianus Sarbunan yang pada klaimnya menegaskan tengah mengerjakan perkara pembatalan perjanjian sewa menyewa dengan PT Rolas Nusantara Mandiri bersamaan dengan PT Tress Djojo Omai dan mengajukan bukti P-11.1 juga P-11.2. Namun, pada pendapat selanjutnya tidak mengungkapkan dengan detail pekerjaan apa saja yang sudah dilakukan dan apa yang menjadi hasil akhir baik oleh Penggugat ataupun saksi.

Berkebalikan dengan Tergugat yang mengklaim bahwa tidak terdapat kontibusi Penggugat dalam menyelesaikan objek pekerjaan pertama dan kedua. Yongki Artha Wijaya selaku direktur PT Rolas Nusantara Mandiri yang dihadirkan oleh Tergugat sebagai saksi menegaskan objek tersebut bukanlah pembatalan, namun penghentian perjanjian dan juga telah diselesaikan oleh Tergugat (Treesnawati Matair) sendiri tanpa melibatkan Penggugat. Objek ke dua berdasarkan bukti T-9 (surat kesepakatan kerjasama PT Tress Djojo Omai dengan Tergugat) dan diperkuat dengan keterangan saksi Magda Waworuntu tidak terdapat prestasi Penggugat. Sehingga pada pekerjaan kedua poin kedua Penggugat tidak dapat membuktikan peran, kontribusi, manfaat hukum atau prestasi apa yang diberikan kepada Tergugat, dan apa yang menjadi tujuan atau hasil capaian atas pengurusan objek kesatu dan kedua.

Objek pekerjaan ketiga dan keempat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 berupa pengurusan pembagian harta waris dan pembuatan wasiat, gugatan Penggugat tidak mendalilkan apapun yang berkaitan atas hal tersebut. Namun, Penggugat mengajukan bukti P-18 berupa fotocopy penetapan penolakan waris Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 07/M.W/2005/PN.Sby tertanggal 27 November 2005, P-19 P-20 P-21 berupa fotocopy surat pernyataan menyerahkan hak waris tertanggal 18 Oktober 2005, 19 Oktober 2005, 22 Oktober 2005 surat penolakan dari ketiga anak Treesnawati Matair yang kemudian Tergugat juga melampirkan bukti T-17 berupa penetapan penolakan waris Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 07/M.W/2005/PN.Sby. Saksi Fabianus Sarbunan dan Kushartoyo yang dihadirkan oleh Penggugat dalam hal ini juga tidak memberikan keterangan apapun yang menjelaskan maksud, tujuan, diberikan dari siapa kepada siapa, dan pembagian objek harta mana yang terkait dengan pembagian harta waris dan pembuatan wasiat sebagaimana tercantum sebagai objek pekerjaan perjanjian pemberian kuasa.

Suatu perjanjian yang disepakati para pihak haruslah memenuhi unsur suatu hal tertentu untuk diperjanjikan sebagaimana yang ditegaskan dalam Ayat (3) Pasal 1320 KUHPerdata. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan ditentukan dengan jelas objek, jumlah, dan kualitasnya sebagaimana merujuk pada Ayat (1) Pasal 1333 KUHPerdata, yakni “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Berdasarkan bukti dan saksi baik dari Penggugat yang

mendalilkan atau Tergugat, tidak menunjukkan atau menjelaskan atas objek sebagaimana tersebut dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 dan tidak dapat membuktikan prestasi dan manfaat yang telah diberikan Penggugat kepada Tergugat. Maka patut objek ketiga dan keempat tidak terdapat persoalan hukum dan tidak terdapat prestasi dari Penggugat dan cacat dalam objek perjanjian.

Objek pekerjaan kelima berupa pengurusan penjualan rumah di Jalan Green Wood Golf Utama Nomor 3 Arya RT 001 RW 010 Desa Tirtomoyo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang merujuk pada perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan SHM No. 913 dengan para pihak yakni Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat (Treesnawati Matair) sebagai penjual. PPJB SHM No. 913 dengan harga total Rp 4.000.000.000.00.- (empat miliar) setengahnya sebesar Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar) dibayarkan oleh Penggugat dalam bentuk jasa dan tercantum sebagai harga honorarium dari pengurusan 5 objek perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021. Penggugat menegaskan bahwa pengurusan tersebut merupakan bagian dari jasa hukum yang diperjanjikan sehingga pencabutan PPJB SHM No. 913 merupakan upaya wanprestasi Tergugat untuk tidak membayarkan honorarium. Hal tersebut dapat dikonstruksikan bahwa Penggugat sebagai pembeli dalam PPJB SHM No. 913 juga bertindak sebagai penerima kuasa yang diberikan oleh Tergugat dengan pengurusan jual beli PPJB SHM No.913.

Pemberian kuasa untuk mengurus jual beli kepada salah satu pihak yang juga berposisi sebagai pembeli dalam objek permasalahan yang dikuasakan berdasarkan hukum perjanjian merupakan tindakan yang dilarang sebagaimana merujuk pada Pasal 1470 KUHPerdata, menegaskan bahwa:

“Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, atas ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang per-antara : kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya;”

Pada poinnya tidak diperbolehkan penerima kuasa untuk suatu objek yang diharuskan menjual, namun membeli objek tersebut yang menjadikannya juga sebagai seorang pembeli. Frasa “[....] atas ancaman yang sama,” merujuk pada ketentuan Pasal 1468 KUHPerdata, yakni: “[....] ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Pasal 1470 KUHPerdata memberikan penegasan bahwa dilarang seseorang yang diberikan kuasa untuk menjual sesuatu tetapi juga bertindak sebagai pembeli dalam objek tersebut. Kondisi sebagaimana tersebut sebelumnya, menimbulkan benturan kepentingan (*conflict of interest*) antara pemberi kuasa dan penerima kuasa yang berdampak pada kerugian salah satu pihak oleh karena berorientasi pada penyalahgunaan kuasa salah satu pihak untuk keuntungannya sendiri (Humaira & Latumeten, 2022). Perjanjian yang memiliki kondisi penerima kuasa untuk menjual suatu hal,

juga menjadi pembeli dalam hal yang dikuasakan maka berakibat hukum perjanjian tersebut batal dan mendapatkan penggantian biaya, kerugian, serta bunga. Larang untuk menjadi pembeli dalam objek yang dikuasakan untuk dijual pada dasarnya berkenaan langsung dengan syarat sah perjanjian terkait “subjek” ayat (2) Pasal 1320 KUHPerdata yang menegaskan syarat sah perjanjian salah satunya ialah kecakapan para pihak. Lebih lanjut kecakapan para pihak terkait seseorang diberi kuasa untuk menjual bertindak pula sebagai pembeli atas objek yang sama ditegaskan dalam ayat (3) Pasal 1330 KUHPerdata, yakni:

“Tak cakap untuk membuat perjanjian adalah: [.....] (3) orang- orang orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Poin dari analisis tersebut dengan perkara ialah dilarang seorang penerima kuasa untuk juga menjadi pembeli, dalam perkara ini Penggugat mendapat kuasa untuk mengurus penjualan rumah milik Tergugat (Treesnawati Matair), sementara juga dalam posisi sebagai pembeli atas PPJB SHM No. 913. Hal tersebut oleh karena merupakan subjek yang dilarang oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena menimbulkan konflik kepentingan para pihak. Objek kelima pemberian kuasa tersebut tidak dapat memenuhi unsur subjek cakap para pihak.

Penulis dalam hal ini tidak setuju dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN.Mlg yang menyebutkan untuk objek kelima merupakan objek dan/atau suatu hal yang tidak dapat dibenarkan secara hukum dalam perjanjian pemberian kuasa oleh karena melanggar Pasal 1337 KUHPerdata yang menegaskan bahwa terdapat batasan, dalam perjanjian tersebut haruslah tidak boleh bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan, dan/atau ketertiban umum meskipun para pihak berhak bebas dalam membuat kesepakatan objek apa saja yang diperjanjikan. Tidak setujuan didasarkan bahwa objek kelima bukanlah cacat *causa* tapi cacat dalam hal subjek yang tidak cakap atau tidak diperbolehkan untuk mengurus kuasa menjual suatu objek yang juga menjadi pembeli atas objek tersebut oleh karena menimbulkan konflik kepentingan.

Berdasarkan penjabaran analisis sebagaimana diatas, maka dapat dikonstruksikan fakta bahwa terhadap perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 dengan memuat lima objek permasalahan hukum yang dikuasakan Tergugat kepada Penggugat terbukti bahwa pada objek pertama sampai dengan objek kelima tidak ada prestasi yang dilakukan oleh Penggugat sehingga tidak memenuhi unsur wanprestasi yakni terdapat suatu perjanjian yang sah, terdapat kesalahan, baik oleh karena kesengajaan atau kelalaian, adanya kerugian yang timbul, terdapat sanksi kebih jauh perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 sedari awal telah mengandung unsur cacat dalam objek. Penulis dalam hal ini setuju dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama yang memutus menolak seluruh gugatan Penggugat yang mendalilkan wanprestasi dengan

pertimbangan Penggugat tidak mengerjakan suatu hal tertentu sebagai prestasi yang dapat diukur keberhasilan dan manfaat bagi Tergugat dan penulis tambahkan bahwa sudah seharusnya Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut kontra prestasi kepada Tergugat oleh karena tidak terlebih dahulu memberikan prestasi dan juga karena perjanjian tersebut tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum.

## **1.2. Pertimbangan Hukum Hakim terkait Rekonvensi Tergugat dengan Dalil Penggugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Bentuk Penyalahgunaan Keadaan**

Dalam perkara Pengadilan Negeri Malang Nomor 299/Pdt.G/2022/PN.Mlg atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) dengan dalil bahwa perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, PPJB SHM No. 913 tertanggal 13 Desember 2021 dibuat dengan unsur perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat (Treesnawati Matair).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang melalui Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/PN.Mlg memberikan pertimbangan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang telah mengandung cacat *causa* memiliki kesinkronan dengan keadaan Tergugat (Treesnawati Matair). Penggugat menyalahgunakan keadaan Tergugat (Treesnawati Matair) secara psikologis yakni menyalahgunakan kepercayaan hubungan klien dengan advokat, kurang pengetahuan hukum, dan kondisi tubuh yang tidak stabil yakni telah lanjut usia dan mengalami dimensia atau pelupa. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang memberikan amar putusan bahwa terbukti Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan psikologis dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, dan PPJB SHM No. 913.

Perbuatan melawan hukum merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menegaskan:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan isi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, terdapat 4 (empat) perbuatan melawan hukum, yakni: 1) perbuatan melawan hukum; 2) kesalahan baik sengaja ataupun lalai; 3) kerugian; 4) hubungan sebab akibat. Unsur utama merupakan adanya perbuatan melawan hukum dan kesalahan baik oleh kesengajaan ataupun kelalaian, dalam dalil Tergugat dan pertimbangan hukum Majelis Hakim menegaskan perbuatan melawan hukum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan, maka akan dianalisis terlebih dahulu mengenai unsur adanya perbuatan penyalahgunaan

keadaan sebagaimana yang didalilkan untuk kemudian menentukan perbuatan tersebut benar perbuatan melawan hukum atau bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

a. Pertimbangan Hukum Hakim terkait Penyalahgunaan Keadaan

Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa terdapat kesinkronan antara isi perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, dan PPJB SHM No. 913 dengan kondisi Tergugat (Treesnawati Matair). Dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang memuat lima objek perbuatan hukum yang dikuasakan dan disimpulkan bahwa terdapat cacat kehendak penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) psikologis Tergugat (Treesnawati Matair) dalam hubungan kepercayaan klien dengan advokat, kurang pengetahuan hukum, dan kondisi tubuh yang tidak stabil yakni tua dan dimensia/pikun dengan amar putusan mengabulkan rekonvensi dari Tergugat.

Cacat kehendak merujuk Pasal 1321 KUHPerdata, ditegaskan “tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikankarena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Sehingga suatu perjanjian tidak boleh ada kesepakatan yang lahir oleh karena adanya unsur khilaf salah satu pihak dalam perjanjian, atau adanya unsur paksaan dan/atau penipuan. Lebih jauh doktrin yang berkembang mempertegas bahwa cacat kehendak tidak hanya terkait khilaf, paksaan, dan/atau penipuan, namun juga termasuk didalamnya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) oleh karena dalam polanya merupakan salah satu bentuk itikad tidak baik dalam pembuatan perjanjian sehingga terkait kehendak yang cacat. Kehendak yang cacat pada dasarnya berkaitan dengan syarat subjek sahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam ayat (1) Pasal 1320 KUHPerdata, yakni kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri.

H. P. Panggabean menjabarkan lebih jauh bahwa penyalahgunaan keadaan terbagi menjadi dua unsur, yakni unsur ekonomis dan unsur kejiwaan atau psikologis (Panggabean, 1992). Dalam perkara ini, sebelum menentukan memenuhi unsur penyalahgunaan psikologis yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat (Treesnawati Matair), terlebih dahulu mengidentifikasi ada tidaknya perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Suatu perjanjian untuk dikualifikasi dalam pembentukannya terdapat penyalahgunaan keadaan haruslah memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagaimana doktrin penyalahgunaan keadaan yang dijabarkan oleh Nieuwenhuis, yakni (Panggabean, 1992):

a) Terdapat keadaan-keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*);

Keadaan-keadaan khusus ialah adanya kondisi kedaruratan, ketergantungan satu pihak ke pihak lain, salah satu pihak bersikap

ceroboh, tidak stabilnya jiwa salah satu pihak, atau salah satu pihak dalam perjanjian kurang dalam ilmu pengetahuan.

Tubuh yang tidak stabil oleh karena lanjut usia yang menjadi salah satu faktor dasar majelis hakim menentukan adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam hal ini Tergugat (Treesnawati Matair) apabila dilihat berdasarkan faktor usia dan dasar fakta bahwa saat perjanjiaan tersebut dibuat Treesnawati Matair telah lanjut usia berumur 70 tahun, maka merujuk pada ayat (1) dan (2) Pasal 330 KUHPerdata, ditegaskan:

“Belum dewasa adalah mereka yang belum lebih dahulu telah kawin, mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.”

Ditegaskan bahwa seseorang tidak cakap hukum apabila belum dewasa dalam arti belum genap berusia dua puluh tahun dan belum menikah. Maka usia Treesnawati Matair pada saat membuat perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 berusia 70 tahun masih termasuk kedalam usia cakap hukum.

Bukti selanjutnya yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat P-17 dan T-1 yakni berupa penetapan pengampuan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Nomor 262/Pdt.P/2022/PN.Kpn yang menetapkan Treesnawati Matair berada dibawah pengampuan dengan dasar bahwa tidak cakap melakukan perbuatan hukum dan mengurus harta yang dimiliki oleh karena Treesnawati Matair telah lanjut usia dan memiliki penyakit Demensia atau pikun, sehingga Treesnawati Matair suka menjual harta yang dimiliki tanpa sepenuhnya dan persetujuan dari anak-anaknya dan hal tersebut Majelis Hakim masukkan dalam dasar pertimbangannya.

Bukti penetapan pengampuan tidak cukup kuat untuk membuktikan bahwa saat perjanjian tersebut dibuat tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 termasuk PPJB SHM No. 913 berjarak 6 bulan dengan penetapan dibawah pengampuannya atas dasar dimensia, Treesnawati Matair sedang dalam tidak stabilnya jiwa atau kerentanan psikologis tidak lagi cakap sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum.

Secara kronologi, perjanjian pemberian kuasa tertangga 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 terlebih dahulu lahir berjarak enam bulan dari sebelum adanya penetapan Tergugat (Treesnawati Matair) diletakkan dibawah pengampuan Penetapan Nomor 262/Pdt.P/2022/PN Kpn tertanggal 30 Juni 2022. Dalam hal ini penulis tidak mendapatkan putusan penetapan sebagai sumber

bahan analisis untuk mengetahui waktu pasti dasar alasan kondisi tubuh tidak stabil berupa dimensia dan keterangan ahli yakni diagnosis Dokter yang menjadi dasar utama penguat dalam penetapan. Namun, merujuk pada Pasal 446 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa:

“Pengampuan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh orang yang ditempatkan di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum.”

Maka penetapan dibawah pengampuan tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar bukti juga pembatalan atsa kedua perjanjian pemberian kuasa.

Fakta hukum selanjutnya pada objek pertama dan kedua perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang telah diberikan kuasa kepada Penggugat, namun diselesaikan sendiri oleh Tergugat (Treesnawati Matair) menunjukkan adanya kerentanan psikologis berupa pelupa dan hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat (Treesnawati Matair) dengan Penggugat dalam perjanjian tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 berupa klien dan advokat. Hubunga klien dan advokat merupakan hubungan yang berlandaskan atas rasa bergantung dan kepercayaan klien sepenuhnya terhadap advokat oleh karena lebih berpengetahuan hukum, hubungan kepercayaan ini menimbulkan *fiduciary duty* (Fuady, 2005). Pada dasarnya fiduciary duty merupakan suatu kewajiban berupa beritikad baik, kepercayaan, berkata jujur atau berterusterang sebagaimana terkait pula kode etik advokat yang harus dijalankan dan tidak dilanggar oleh seorang advokat kepada kliennya (Herwin, 2020). Tergugat memberikan sepenuhnya kebutuhan hukumnya melalui surat kuasa menandakan adanya ketergantungan Tergugat kepada Penggugat yang lebih berpengetahuan hukum yakni advokat untuk membantu menguruskan kebutuhan hukumnya. Maka, berdasarkan analisis telah memenuhi unsur keadaan khusus dengan adanya ketergantungan satu pihak ke pihak lain, salah satu pihak dalam perjanjian kurang dalam ilmu pengetahuan, dan keadaan khusus kerentanan psikologis berupa Tergugat (Treesnawati Matair) yang telah lansia, kondisi tubuh tidak stabil, dan pelupa.

- b) Adanya suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*);

Suatu kondisi saat pihak yang lebih unggul mengetahui dengan nyata bahwa pihak lain dalam perjanjian memiliki kondisi tidak seimbang dengan dirinya. Pihak yang lebih unggul mengetahui pula pihak lain di perjanjian tersebut dalam kehendak yang tidak bebas.

Penggugat mengetahui adanya kerentanan psikologi dari Tergugat (Treesnawati Matair) berupa pelupa terbukti dari memberikan

objek kuasa yang telah diselesaikan oleh Tergugat (Treesnawati Matair) sendiri dan usianya yang telah 70 tahun pada saat pembuatan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021.

Penggugat dalam hal ini mengetahui atau setidak-tidaknya patut mengetahui posisinya yang lebih unggul mengingat Tergugat (Treesnawati Matair) dalam hal ini memberikan kuasa kepada Penggugat yang merupakan seorang advokat lebih berpengetahuan hukum untuk membantu pengurusan perbuatan hukum. Dengan demikian posisi Tergugat (Treesnawati Matair) sebagai seorang klien tidak melakukan penilaian dalam arti apakah hal tersebut merupakan kebutuhan hukumnya terhadap objek yang dikuasakan, oleh karena Penggugat sendiri merupakan seorang advokat yang lebih berpengetahuan hukum untuk menilai.

Namun, dengan terdapatnya objek-objek sebagaimana dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang dikuasakan tidak memiliki persoalan hukum dan tidak sesuai dengan kebutuhan hukum dari Tergugat (Treesnawati Matair) menunjukkan kurang pengetahuan dan ketergantungan Tergugat (Treesnawati Matair) atas penilaian hukum Penggugat.

Lebih lanjut terhadap objek pengurusan pembagian harta waris tidak terdapat persoalan hukum oleh karena telah terdapat penetapan penolakan waris Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 07/M.W/2005/PN SBY tertanggal 27 November 2005 menjadi bukti dengan indikasi kuat bilamana dalam konstruksi hubungan hukum, Tergugat (Treesnawati Matair) bergantung “percaya sepenuhnya” kepada penilaian hukum Penggugat yang seorang advokat lebih berpengetahuan hukum sehingga tidak dalam kehendak bebas saat pembentukan perjanjian. Dalam hal ini maka memenuhi unsur adanya suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*)

c) Terdapat penyalahgunaan (*misbruik*);

Dalam hal ini, pihak yang lebih unggul memanfaatkan keadaan khusus pihak lain dan/atau posisi tidak seimbang untuk tetap membuat perjanjian.

Perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang memuat lima objek kuasa telah terbukti bahwa setiap objek yang dikuasakan tidak jelas batasan, tujuan, dan apa yang telah menjadi prestasi Penggugat. Dalam analisis terdapat keadaan-keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) terbukti telah diselesaikan sendiri oleh Tergugat (Treesnawati Matair) tanpa ada prestasi dari Penggugat.

Penggugat sebagai seorang advokat yang berpengetahuan hukum seharusnya memahami dan menerapkan prinsip itikad baik dalam membuat perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata, Namun dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember

2021 tetap memuat objek-objek perjanjian pemberian kuasa yang tidak jelas dalam batasan dan capaiannya, lebih jauh dengan pencantuman honorarium sebesar Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar rupiah) dikonversi dari setengah harga rumah yang disepakati dalam PPJB SHM No. 913 sebesar Rp 4.000.000.000.00.- (empat miliar rupiah) yang pada kemudian Penggugat tidak mampu menunjukkan prestasi atau manfaat yang telah diberikan atas perjanjian.

Dari penjabaran tersebut mencerminkan indikasi kuat bahwa Tergugat (Treesnawati Matair) sebagai klien dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 dalam kondisi tidak bebas oleh karena tengah mengalami kondisi tubuh tidak stabil oleh karena lanjut usia berumur 70 tahun juga pelupa sebagaimana dalam analisis sebelumnya mengenai unsur terdapat keadaan-keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) dan pihak yang kurang pengetahuan hukum. Hal-hal tersebut diketahui oleh Penggugat, sehingga memunculkan kondisi Penggugat yang lebih berpengetahuan hukum memanfaatkan keadaan yang tidak seimbang yang dapat dinilai untuk mendapatkan keuntungan secara tidak wajar, yakni membeli rumah dengan harga serendah-rendahnya melalui honorarium sejumlah Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar) yang dikonversi untuk cicilan rumah dengan total Rp 4.000.000.000.00.- (empat miliar).

- d) Adanya hubungan kausal (*causal verband*).

Hubungan sebab akibat antar unsur-unsur atau dapat dimaknai bahwa suatu kondisi ketika kesepakatan yang diberikan merupakan akibat dari adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak lebih unggul.

Dalam perkara ini hubungan sebab akibat dapat ditelusuri berdasarkan rangkaian fakta yang diurakan dala analisis sebelumnya. Pada keadaan khusus, Tergugat (Treesnawati Matair) berada dalam kondisi yang tidak stabil. Tergugat (Treesnawati Matair) dalam kondisi tubuh tidak stabil berupa telah lanjut usia 70 tahun dan pelupa, hal ini terlihat dari Tergugat (Treesnawati Matair) yang memberikan kuasa sebagaimana dalam perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang memuat lima objek kuasa yang telah Tergugat (Treesnawati Matair) selesaikan sendiri.

Penggugat sebagai seorang advokat berpengetahuan hukum dan ditunjuk Tergugat (Treesnawati Matair) sebagai advokatnya, tetap memasukkan objek-objek yang tidak memiliki permasalahan hukum dan menetapkan honorarium sebesar Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar). Besaran honorarium tersebut dikonversi dari setengah harga rumah dengan total Rp 4.000.000.000.00- (empat miliar rupiah) sebagaimana tercantum dalam PPJB SHM No.913 yang

menepatkan Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat (Treesnawati Matair) sebagai penjual menunjukkan adanya itikat tidak baik dalam pembuatan perjanjian. Penggugat sebagai seorang advokat yang berpengetahuan hukum seharusnya memahami dan menerapkan prinsip itikad baik secara profesional dalam membuat perjanjian sesuai dalam ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan “suatau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Berdasarkan analisis sebelumnya mengenai terdapat keadaan-keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*), adanya suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), dan terdapat penyalahgunaan (*misbruik*) membuktikan bahwa kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat (Treesnawati Matair) pada perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bagunan SHM No. 913 tertanggal 13 November 2021 muncul sebagai akibat adanya penyalahgunaan keadaan atas kondisi tidak stabil Tergugat berupa kondisi tua berumur 70 tahun, pelupa (pikun) dan percaya juga ketergantungan Tergugat (Treesnawati Matair) yang kurang pengetahuan hukum kepada advokatnya yakni Penggugat yang lebih berpengetahuan hukum sehingga kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian pemberian kuasa tersebut tidak lahir dari kehendak bebas dan tidak memuat kebutuhan hukum yang sesungguhnya dari Tergugat (Treesnawati Matair). Sehingga dalam hal ini memenuhi unsur adanya hubungan kausal (*causal verband*).

Syarat-syarat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menurut doktrin Nieuwenhuis diterapkan dalam perkara ini menarik kesimpulan bahwa perbuatan Penggugat kepada Tergugat (Treesnawati Matair) berkaitan dengan lahirnya perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan Perjanjian Pemberian Kuasa Tertanggal 16 Desember 2021 terbukti dan saling berkaitan terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) berupa pemanfaatan kondisi psikologis Tergugat (Treesnawati Matair) yang dalam kondisi lemah oleh karena lanjut usia dan pelupa.

Ketidakseimbangan dalam perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan sejalan dengan substansi yang terkandung dalam *Staatsblad* 1938 Nomor 524 tentang *Woeker-ordonnantie* dan Yurisprudensi Nomor 3641K/Pdt/2001 yang pada poinnya meskipun berbeda dalam tujuan pengaturan, namun memiliki kesamaan substansi berupa unsur penyalahgunaan keadaan, bahwa tidak diperbolehkan dalam proses pembuatan perjanjian hingga lahirnya kesepakatan adanya ketidakseimbangan keadaan atau posisi. Dalam membuat perjanjian, para pihak memiliki kebebasan dalam berkontrak, namun harus tetap mengacu pada adanya itikad baik para pihak, tidak bertentangan dengan

kesusilaan, ataupun ketertiban umum (Subekti, 1987). Itikad baik dalam pembuatan perjanjian merujuk pada kejujuran para pihak agar memberikan kepastian mengenai isi perjanjian (Naufaldy & Tamsil, 2022). Oleh sebab itu lahirnya kesepakatan dalam perjanjian haruslah mengutamakan unsur kepatutan dalam membuat perjanjian dan juga keadilan tanpa adanya penyalahgunaan keadaan sehingga para pihak memiliki kebebasan dalam membuat perjanjian. Maka berdasarkan analisis sebagaimana sebelumnya, perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 mengandung unsur cacat kehendak pada kesepakatan yang diberikan.

- b. Pertimbangan Hukum Hakim terkait Perbuatan Melawan Hukum  
Perbuatan melawan hukum ialah perbuatan yang melanggar peraturan-peraturan masyarakat terkait kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun itikad baik yang berlaku di masyarakat sehingga terganggunya keseimbangan keadilan (Prodjodikoro, 2000). Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya kenerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan isi Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, terdapat 4 (empat) unsur utama yang harus terpenuhi untuk dapat dikualifisir suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum:

- a) Perbuatan Tersebut Merupakan Perbuatan Yang Melawan Hukum  
Perkembangan signifikan perbuatan melawan hukum tahun 1919, ditandai dengan putusan *Arrest Hoge Raad* perkara Lindenbaum dengan Cohen pada tingkat kasasi yang merumuskan jenis-jenis perbuatan melawan hukum dan menjadi patokan hingga sekarang. Jenis-jenis perbutan melawan hukum tersebut meluas yang mencakup perbutan melawan hukum yang melanggar hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (Kamagi, 2018).

Dalam perkara ini, fakta bahwa Penggugat sebagai seorang advokat yang menerima kuasa dan membentuk kesepakatan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 secara bersama dengan Tergugat (Treesnawati Matair), tidak memberikan penolakan atau nasehat sebagai seseorang yang ahli dalam bidang hukum bahwa objek yang dikuasakan kepadanya merupakan objek yang tidak memiliki permasalahan hukum. Tindakan aktif tercermin ketika Penggugat dengan tetap memasukkan objek perbuatan hukum yang dikuasakan dan menandatangani yang pada saat tersebut

menempatkan Tergugat (Treesnawati Matair) pada posisi yang merugikan.

Berdasarkan analisis sebelumnya mengenai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dengan hasil Penggugat terbukti melakukan cacat kehendak penyalahgunaan keadaan, adanya cacat kehendak mencerminkan tidak adanya itikad baik yang menjadi keharusan bagi para pihak untuk selalu menjalankan asas atau prinsip dalam membuat perjanjian (Yuanitasari & Kusmayanti, 2020). Tidak adanya itikad baik berupa penyalahgunaan keadaan menghilangkan unsur kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian. Penggugat telah melanggar kebebasan dalam berkontrak sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1338 KUHPerdata yang tidak dapat dilepaskan dari adanya syarat sah perjanjian berupa sepakat sebagaimana merujuk pada ayat (1) Pasal 1320 KUHPerdata. Penggugat dalam hal ini terbukti telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesuisilaan (*goede zeden*) dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

- b) Terdapat Kesalahan Baik Oleh Karena Tindakan Tersebut Atas Unsur Kelalaian Atau Unsur Kesengajaan

Kesalahan dalam perbuatan melawan hukum memiliki dua unsur, unsur yang pertama merupakan kesalahan diperbuat oleh karena kelalaian dari pelaku yang memahami akibat yang akan terjadi namun tidak menghendaki hal tersebut. Unsur yang kedua adalah kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan untuk melanggar hukum sehingga memahami dan menghendaki akibat yang akan terjadi.

Dalam perkara ini sebagaimana telah dijabarkan dalam analisis penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebelumnya terutama pada unsur adanya suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), Penggugat seharusnya dan sepatutnya mengetahui bahwa Tergugat (Treesnawati Matair) sedang dalam kondisi khusus berupa usia yang telah lanjut usia 70 tahun, pelupa dengan bukti memberikan kuasa pada objek-objek yang telah diselesaikan sendiri, ketergantungan pada penilaian hukum Penggugat dan terhadap perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 kelima objek perbuatan hukum pemberian kuasa secara nyata tidak memiliki permasalahan hukum terutama pada objek kelima yang pada analisis sebelumnya pertimbangan hukum hakim terkait gugatan penggugat dengan dalil tergugat wanprestasi, merupakan objek yang tidak patut dan dilarang secara hukum untuk dimasukkan sebagai objek dalam pemberian kuasa.

Penggugat dalam dalilnya mengaku bertindak sebagai seorang advokat oleh karenanya lebih berpengetahuan hukum setidak-

tidaknya mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi Tergugat (Treesnawati Matair). Namun, Penggugat dalam hal ini tetap memberikan kesepakatannya dan memasukkan honorarium sebesar Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar rupiah) atas pekerjaan jasa hukum tersebut meskipun mengetahui akan akibat hukum yang merugikan bagi Tergugat (Treesnawati Matair), sehingga hal tersebut mencerminkan adanya bentuk kesalahan berupa kesengajaan Penggugat.

c) Adanya Kerugian Yang Timbul Setelahnya

Adanya kerugian yang diderita dapat berupa pengurangan nilai harta kekayaan dan/atau terganggunya kepentingan hukum orang lain. kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa materil atau kerugian yang nyata atas harta benda atau atas segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya keuntungan yang akan datang atau diharapkan dan kerugian immateril yakni kerugian yang timbul bukan bersifat berwujut (materi) atau bersifat idil, mencakup hilangnya kenikmatan, kepentingan tubuh, jiwa, kehormatan, ketakutan, dan hilangnya kesenangan hidup (Setiawan, 1977).

Dalam perjanjian pengikatan tersebut disebutkan bahwa harga jual rumah sebesar Rp 4.750.000.000 (empat miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang kemudian disebutkan pada Pasal 2 bahwa setengah dari harga rumah tersebut dibayarkan dengan honorarium penanganan perkara yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak merujuk pada perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 sejumlah Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar) dan selanjutnya dalam Pasal 4 menyebutkan rumah tersebut telah menjadi milik Penggugat sejak ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut yakni tertanggal 13 Desember 2021 dengan merujuk pada bukti P-5 Penggugat mulai menempati rumah tersebut sebagaimana foto-foto tertanggal tanggal 22 Desember 2021. Pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat tertanggal 13 Desember 2021, Penggugat baru membayar Rp 25.000.000.00.- (dua puluh lima juta). Namun, berdasarkan analisis sebelumnya mengenai penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), terbukti bahwa objek-objek yang dikuasakan secara substansi merupakan suatu objek yang tidak relevan dengan kebutuhan hukum juga telah diselesaikan sendiri oleh Tergugat (Treesnawati Matair). PPJB SHM No. 913 yang merupakan transaksi jual beli biasa, namun dijadikan sebagai pemenuhan kewajiban honorarium atas kuasa yang terbukti tidak terdapat manfaat hukum yang diterima menimbulkan ketidak seimbangan atau ketidak sepadanan kewajiban (prestasi) antara

Penggugat dan Tergugat (Treesnawati Matair). Penggugat menyalahgunakan kondisi Tergugat (Treesnawati Matair) untuk bisa memperoleh rumah yang dijual Tergugat (Treesnawati Matair) dengan harga murah yang merugikan Tergugat (Treesnawati Matair) secara materiil oleh karena kehilangan hak ekonomi berupa rumah yang dibeli dengan harga jauh lebih murah dari harga yang seharusnya tanpa dasar yang wajar. Dengan demikian, apabila dikaitkan antara fakta persidangan, dalil para pihak, serta konstruksi honorarium dapat disimpulkan bahwa Tergugat (Treesnawati Matair) telah mengalami kerugian secara materiil sebagai akibat langsung dari perbuatan Penggugat. Maka terpenuhi unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum.

d) Terdapat Hubungan Sebab Akibat

Dalam hal ini teori yang paling relevan untuk digunakan ialah teori Adequate Veroorzaking yang menekankan bahwa pertimbangan hanya pada kerugian-kerugian yang layak diharapkan sebagai akibat kerugian yang timbul. Dalam hal ini kepatutan suatu faktor atau syarat untuk dapat menimbulkan akibat kerugian yang timbul kemudian (Nadiva & Kamal, 2025).

Dalam perkara ini jelas terlihat bahwa Penggugat sebagai seorang advokat lebih berpengetahuan hukum tidak beritikad baik, melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesuisilaan (*goede zeden*) dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain dengan sengaja membiarkan lahirnya perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 yang tidak memiliki permasalahan hukum, telah diselesaikan oleh Tergugat (Treesnawati Matair) sendiri, dan tidak terdapat prestasi yang dapat Penggugat buktikan. Namun, dalam perjanjian pemberian kuasa memasukkan honorarium sebesar Rp 2.000.000.000.00.- (dua miliar) yang dikonversi setengah harga rumah Tergugat (Treesnawati Matair) sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan SHM No. 913 tertanggal 13 Desember 2021 Tergugat (Treesnawati Matair) sebagai pihak I yakni penjual dan Penggugat sebagai pihak ke II yakni pembeli. Sebagaimana hal tersebut kemudian mengakibatkan kerugian secara materiil bagi Tergugat (Treesnawati Matair) sehingga terbukti memenuhi unsur hubungan sebab dan akibat.

Analisis terhadap perkara tersebut berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yakni berupa unsur adanya perbuatan melawan hukum, terdapat kesalahan baik disengaja maupun kelalaian, timbulnya kerugian, dan adanya hubungan sebab akibat sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan Penggugat terbukti untuk

dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat (Treesnawati Matari).

## 2. Akibat Hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2023/PT.SBY

Dalam suatu putusan hakim atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van geweigsde), memuat kesimpulan-kesimpulan terakhir berkaitan dengan pertimbangan hukum dari hakim yang disertai pula akibat-akibat hukum yang mengikat bagi para pihak bersengketa (Hadrian & Hakim, 2020).

Konsekuensi secara hukum atas putusan tersebut yakni perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan 16 Desember 2021 sebagaimana pada awal mengikat Penggugat dan Tergugat dan berlakunya Pasal 1338 KUHPerdata yakni perjanjian tersebut mengikat dan berlaku layaknya undang-undang sehingga para pihak harus menaati prestasi yang diperjanjikan, menjadi gugur oleh karena terbukti dan ditegaskan oleh Majelis Hakim bahwa perjanjian tersebut terdapat cacat kehendak dalam pembuatannya berupa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Cacat kehendak merujuk pada Pasal 1321 KUHPerdata, disebutkan bahwa “tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikankarena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Berdasarkan hal tersebut, suatu perjanjian tidak boleh adanya kesepakatan yang lahir oleh karena adanya unsur khilaf salah satu pihak dalam perjanjian, atau adanya unsur paksaan dan/atau penipuan dengan akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan/batal (Setiawan, 1977). Lebih lanjut dalam perkembangan doktrin cacat kehendak, menegaskan bahwa cacat kehendak tidak hanya terkait khilaf, paksaan, dan/atau penipuan, namun juga termasuk didalamnya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) oleh karena dalam polanya merupakan salah satu bentuk itikad tidak baik dalam pembuatan perjanjian sehingga terkait kehendak yang cacat (Clarins, 2021). Dalam petum ke-4 (empat) dan ke-5 (lima) rekonvensi Tergugat memohonkan batal perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021, maka tidak lagi mengikat bagi para pihak yakni Penggugat juga Tergugat dan seharunya termasuk pula perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan SHM No. 913 tertanggal 13 Desember 2021, namun dalam hal ini tidak termasuk dalam putusan hakim oleh karena tidak dimohonkan dalam petum rekonvensi Tergugat.

Cacat kehendak yang berkaitan dengan ketidak sempurnaan dalam hal kesepakatan atau dalam aspek subjek sebagaimana terkait syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata. Hal tersebut berkaitan dengan kesepakatan dalam perjanjian yang lahir dari suatu kehendak tidak bebas sehingga dapat dibatalkan. Oleh karena dalam perkara ini Majelis Hakim mengabulkan rekonvensi Tergugat dengan poin utama adanya cacat kehendak atas perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan perjanjian pemberian kuasa

tertanggal 16 Desember 2021, maka perjanjian tersebut batal dan berakibat hukum pada pengebalian pada keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*).

## PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan dari analisis dan pembahasan yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya dalam skripsi ini, maka dapat ditarik kesimpulan

- a) Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim (*ratio decidendi*) sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/Pdt/2023/PT.Sby Berdasarkan analisis dengan doktin Nieuwenhuis dengan unsur Terdapat keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) berupa Tergugat (Treesnawati Matair) memiliki kondisi kerentanan psikologis oleh karena lanjut usia 70 tahun, kondisi tubuh tidak stabil dan pelupa yang terbukti memberikan kuasa dengan objek yang telah diselesaikan sendiri. Unsur adanya suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) terbukti bahwa Penggugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan Tergugat (Treesnawati Matair) yang rentan dalam psikis saat pembuatan perjanjian *a quo* dan tidak beritikad baik cacat kehendak juga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) terbukti dalam perjanjian dengan tujuan mendapatkan keuntungan dengan tidak wajar berupa pembelian rumah milik Tergugat (Treesnawati Matair) dengan harga murah.
- b) Dalam akibat hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 282/PDT/2023/PT.SBY menyatakan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 10 Desember 2021 dan perjanjian pemberian kuasa tertanggal 16 Desember 2021 mengandung cacat kehendak yang dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Penggugat, maka perjanjian tersebut batal dan berakibat hukum pada pengembalian keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*).

### 2. Saran

Berdasarkan dari analisis dan pembahasan yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya dalam skripsi ini, dalam hal ini terdapat beberapa saran yang dapat penulis berikan, yakni:

- a) Bagi masyarakat, dalam hal melakukan hubungan hukum terlebih dalam hal kontraktual untuk lebih menerapkan itikad baik, kepatutan, posisi seimbang para pihak, dan keadilan dalam pembentukan perjanjian agar tidak menimbulkan adanya cacat kehendak oleh karena tidak hanya terkait paksaan, penipuan, dan khilaf, namun berkembang adanya penyalahgunaan keadaan.
- b) Bagi Majelis Hakim, memeriksa dan memutus persengketaan serupa dengan perkara dalam skripsi ini yang timbul pada kemudian, untuk dapat menafsirkan doktrin dan hukum perdata secara progresif agar mampu memenuhi kebutuhan hukum bagi masyarakat pencari keadilan.

## REFERENSI

### Buku

- Fuady, M. (2005). *Profesi Mulia: Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator Dan Pengurus*. Citra Aditya Bakti. (Bandung).
- Panggabean, H. P. (1992). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*. Liberty.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Sumur Bandung.
- Satrio, J. (1992). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1977). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta.
- Subekti, R. (1987). *Hukum Perjanjian*. : Intermasa.

### Jurnal

- Christian, Samuel Bonar. 2014. “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2356 K/Pdt/2008 Dan Nomor 3091 K/Pdt/2010).” Universitas Indonesia.
- Clarins, Sharon. 2021. “Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia.” *Dharmasisya* 1.
- Fuady, Munir. 2005. *Profesi Mulia : Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator Dan Pengurus*. Citra Aditya Bakti.
- Hadrian, Endang, And Lukman Hakim. 2020. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Deepublish.
- Herwin, Herwin Sulistyowati. 2020. “Analisis Reciprocal Trust Dalam Hubungan Advokat Dan Klien Sebagai Bentuk Perlindungan Dalam Perkara Hukum: (Studi Kasus Penipuan Oleh Klien Dalam Jual Beli Tanah Di Solo).” *Justicia Journal* 9(1):93–102.
- Humaira, Maghfira, And Pieter Everhardus Latumeten. 2022. “Kuasa Selbsteintritt Dalam Pembuatan Akta Autentik.” *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia* 7(3):3113–24. Doi:10.36418/Syntax-Literate.V7i3.6590.
- Kamagi, Gita Anggreina. 2018. “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan

- Perkembangannya.” *Lex Privatum* 6(5).
- <Https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/V3/Index.Php/Lexprivatum/Article/View/21369>.
- Nadiva, Nadiva, And Ubaidillah Kamal. 2025. “Kausalitas Dalam Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Kredit Yang Telah Diasuransikan.” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 14(1):39. Doi:10.24843/Jmhu.2025.V14.I01.P03.
- Naufaldy, Muhammad Irsyad Rafif, And Tamsil Tamsil. 2022. “Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022 Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.” *Novum : Jurnal Hukum* 9(01):555–61. Doi:10.2674/Novum.V1i1.60252.
- Panggabean, H. P. 1992. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*. Yogyakarta: Liberty.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung: Sumur Bandung.
- Satrio, J. 1992. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1977. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta.
- Subekti, R. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: : Intermasa.
- Yuanitasari, Deviana, And Hazar Kusmayanti. 2020. “Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3(2):292–304.

## Pertauran

- Undang-Undang Hukum Perdata
- Putusan Nomor 282/Pdt/2022/Pt.Sby
- Putusan Nomor 299/Pdt.G/2022/Pn.Mlg