



Analisis terhadap Penyelundupan Hukum dalam Perjanjian dan Irisannya dengan Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum

Soraya Firmansjah

Universitas Padjadjaran, Indonesia

Alamat: Jalan Raya Bandung-Sumedang, Km. 21

Korespondensi penulis: soraya21002@mail.unpad.ac.id

Abstract. *This research analyzes legal smuggling related to the principle of freedom of contract reflected in Book III of the Civil Code. The parties are free to draft any clause based on an agreement. However, it cannot be denied that the principle of freedom of contract is often misused to commit legal smuggling in agreements, which makes the deal seem legally valid, even though there are mixed legal provisions, thus causing irregularities and losses for parties who are in a weak position. This research method uses normative legal research by examining library materials with legal materials, such as laws and regulations, books, legal journals, and legal articles. The results of this study indicate that the actions taken by the dominant party, in this case, fulfill the elements of legal smuggling which also intersect with the act of abuse of circumstances, thus forming a tort committed by the dominant party in the agreement.*

Keywords: *Legal Smuggling, Agreement, Abuse of Circumstances, Unlawful Acts*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelundupan hukum yang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada dasarnya, para pihak dibebaskan untuk menyusun klausul apapun berdasarkan kesepakatan. Namun, tak dapat dipungkiri bahwa asas kebebasan berkontrak seringkali disalahgunakan untuk melakukan penyelundupan hukum dalam perjanjian, yang membuat perjanjian seolah-olah sah secara hukum, padahal terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang dicampur aduk, sehingga menyebabkan penyimpangan dan kerugian bagi pihak yang berada dalam posisi lemah. Metode penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan kepustakaan dengan bahan hukum, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal hukum, dan artikel hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh pihak yang dominan dalam kasus ini memenuhi unsur penyelundupan hukum yang juga beririsan serta dengan tindakan penyalahgunaan keadaan, sehingga terbentuk suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang dominan dalam perjanjian.

Kata kunci: Penyelundupan Hukum, Perjanjian, Penyalahgunaan Keadaan, Perbuatan Melawan Hukum

1. LATAR BELAKANG

Berdasarkan Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi debitur dan kreditur. Perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka (*openbaar system*), memungkinkan para pihak bebas menyusun kontrak berdasarkan kesepakatan. Kebebasan yang dimaksud meliputi kebebasan untuk membuat perjanjian, mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan isi kontrak, pelaksanaan dan persyaratannya, serta menentukan bentuk kontrak, yaitu lisan atau tertulis. Hal ini juga bersesuaian dengan asas kebebasan berkontrak dari sifat Buku III KUH Perdata.

Namun, kurangnya pembatasan sering dimanfaatkan untuk menyusun kontrak yang secara formal tidak melanggar hukum, meskipun sebenarnya bertujuan untuk mengakali aturan hukum. Praktik ini dikenal sebagai penyelundupan hukum. Istilah ini memiliki makna yang beragam, tergantung pada konteks penerapannya. Dalam hukum perdata internasional, penyelundupan hukum merujuk pada tindakan yang bertujuan menghindari penerapan hukum nasional, sehingga pihak terkait mendapatkan keuntungan dengan menggunakan hukum asing dalam penyelesaian sengketa. Sebaliknya, penyelundupan hukum juga bisa berarti penerapan hukum nasional untuk mengesampingkan hukum asing. Selain itu, penyelundupan hukum juga dapat muncul dalam interaksi antara sistem hukum domestik dan sering terjadi dalam konflik penyusunan perjanjian.

Pada praktik hukum perjanjian, penyelundupan hukum dapat menjadi pedang bermata dua. Di satu sisi, penyelundupan hukum dapat menguntungkan kedua belah pihak selama tidak melanggar hukum atau merugikan pihak lain. Di sisi lain, hal ini dapat merugikan pihak lemah, terutama jika pihak dominan memanipulasi ketentuan hukum dan mempengaruhi pihak yang lemah demi kepentingan mereka sendiri.

Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2021 yang akan diangkat dalam tulisan ini, Para Pemohon dan Termohon terikat oleh suatu perjanjian yang berawal dari objek sengketa berupa tanah dan bangunan di Jalan Hang Lekir X Nomor 19, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seluas 231 m² yang merupakan milik dan tempat tinggal Pemohon I yang terancam dilelang karena dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pihak lain, yaitu Rumah Swara Indonesia dan Indosurya. Kemudian, Termohon menawarkan untuk melunasi utang dalam perjanjian kredit tersebut dengan syarat bahwa objek sengketa harus dijaminan kepada Termohon, tetapi bukan dengan skema hak tanggungan, melainkan dengan skema yang dibuat sendiri oleh Termohon.

Berdasarkan skema penjaminan Termohon, objek sengketa tersebut harus seolah-olah diikat dengan Akta Pengikatan Jual Beli (“APJB”) Nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh Laurens Gunawan, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang dan dijual oleh Pemohon I kepada Termohon sebagai ‘jaminan’ kepada Termohon. APJB ini ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (“AJB”) Nomor 19 Tahun 2018 tertanggal 1 Maret 2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan dengan penjualan objek sengketa sebesar Rp4.400.000.000,00 (empat miliar empat ratus juta Rupiah). Namun, Pemohon I tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli objek sengketa dari Termohon. Pada APJB yang mengikat Termohon dan Pemohon I, telah ditentukan bahwa Pemohon I dapat membuat Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali objek sengketa tersebut yang harganya

telah ditetapkan, yaitu Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) yang sebenarnya harga tersebut adalah harga di bawah harga pasar karena harga *appraisal* objek sengketa adalah Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar Rupiah).

Selain itu, untuk memenuhi syarat bunga pinjaman dalam perjanjian tersebut, Termohon menyewakan objek sengketa tersebut kepada Pemohon I dengan harga di atas harga rata-rata sewa di lingkungan sekitar objek sengketa, yaitu Rp125.000.000,00 perbulan melalui Akta Sewa Menyewa Nomor 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang juga dibuat di hadapan Laurens Gunawan, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Tangerang. Ketika Pemohon tidak mampu membayar bunga yang ditutupi dengan Akta Sewa Menyewa, maka Termohon memaksa dan mendesak Para Pemohon untuk menandatangani Permohonan Perpanjangan Sewa yang dilanjutkan dengan Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018. Skema ini menjadikan seolah-olah terjadi suatu hubungan sewa-menyewa. Namun, sayang seribu sayang, Majelis Hakim tetap memenangkan Termohon dalam kasus ini disebabkan bahwa Majelis Hakim meyakini bahwa Pemohon adalah pihak yang melakukan tindakan wanprestasi karena tidak mampu membayar uang sewa.

Berdasarkan putusan tersebut, penulis ingin menganalisis terkait penyelundupan hukum atau *wetsonduiking* yang dilakukan oleh Termohon sebagai bentuk perbuatan melawan hukum dalam penyimpangan skema penguasaan tanah dan bangunan berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Tindakan yang dilakukan oleh Termohon dinilai telah memperbesar celah hukum yang terdapat di Indonesia, khususnya dalam hukum perikatan dan hukum perjanjian.

2. KAJIAN TEORITIS

Penyelundupan Hukum

Penyelundupan hukum atau disebut juga penghindaran pelaksanaan hukum merupakan suatu peristiwa ketika terdapat pihak yang berusaha untuk menghindari ketentuan hukum yang ada dengan menundukkan diri pada ketentuan hukum lain agar tercapainya suatu tujuan tertentu. Selain itu, penyelundupan hukum juga dilakukan karena adanya pertimbangan niat yang ada pada diri seseorang dan bertentangan dengan jiwa dan makna undang-undang. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa seseorang yang melakukan penyelundupan hukum terlihat secara kasat mata melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang sesuai sebagaimana mestinya, padahal apabila dikaji latar belakang seseorang melakukan tindakan tersebut, dapat saja memiliki niat terselubung untuk menghindari suatu akibat hukum.

Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* adalah perbuatan hukum di mana salah satu pihak dalam perjanjian dipengaruhi oleh kondisi tertentu yang menghambatnya untuk membuat penilaian yang bebas dari pengaruh pihak lain. Akibatnya, pihak tersebut tidak dapat mengambil keputusan secara mandiri. Penyalahgunaan keadaan ini dapat terjadi dalam dua aspek, yaitu penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan penyalahgunaan keunggulan psikologis.

Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang menyebabkan kerugian pada pihak lain dan mewajibkan pelaku, karena kesalahannya, untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Mengacu pada pasal tersebut, suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur: 1) perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), 2) harus ada kesalahan, 3) harus ada kerugian yang ditimbulkan, dan 4) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

3. METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian yang digunakan oleh penulis di dalam menulis artikel ini, yaitu memakai metode penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan dengan bahan hukum, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal hukum, dan artikel hukum.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemenuhan Unsur Penyelundupan Hukum dalam Tindakan Penguasaan atas Tanah dan Bangunan yang Disamakan dalam Bentuk Akta Jual Beli dan Pembayaran Bunga Melalui Skema Sewa Menyewa

Dalam membuat perjanjian, Buku III KUH Perdata dan asas kebebasan berkontrak memberi para pihak kebebasan menyusun klausul, termasuk klausul Hak Membeli Kembali, yang sering hanya melindungi satu pihak dan merugikan pihak lain. Inilah yang menjadi titik kelemahan dari Buku III KUH Perdata karena tidak membatasi sejauh apa kebebasan itu berlaku dan diterapkan dalam perjanjian. Maka dari itu, masyarakat selalu berdalih di balik asas kebebasan berkontrak dan sifat terbuka pada Buku III KUH Perdata dalam membuat klausul perjanjian dan akhirnya menciptakan penyelundupan hukum.

Penyelundupan hukum kebanyakan dilakukan oleh para pihak dengan cara mengadakan perjanjian semu (simulasi) atau pura-pura. Menurut Hilman Hadikusuma, perjanjian semu adalah perjanjian yang tampak berbeda dari kenyataan pelaksanaannya. Dengan kata lain, apa yang terlihat di permukaan tidak mencerminkan isi sebenarnya—yang dinyatakan secara eksplisit berbeda dari yang tersirat. Perjanjian semacam ini diibaratkan seperti seseorang yang memakai topeng cantik untuk menyembunyikan wajah aslinya yang buruk. Akibatnya, perjanjian yang diumumkan kepada publik atau yang tertulis tampak baik, tetapi dalam pelaksanaannya justru tidak sesuai dengan apa yang ditampilkan atau dinyatakan secara formal. Perjanjian semu atau perjanjian simulasi terbagi menjadi 2 (dua) macam perjanjian:

1. Perjanjian simulasi relatif, yaitu perjanjian di mana para pihak sebenarnya menghendaki dampak hukum tertentu, tetapi memilih untuk menggunakan bentuk hukum yang berbeda untuk mencapainya.
2. Perjanjian simulasi absolut, yaitu perjanjian yang dibuat sedemikian rupa sehingga memberikan kesan tertentu kepada pihak luar, tetapi di balik itu, para pihak secara diam-diam menyepakati hal yang bertentangan dengan kesan yang ditampilkan.

Berdasarkan kasus posisi yang telah diuraikan dalam latar belakang, terdapat empat dokumen perjanjian yang dibuat dengan posisi yang menyudutkan Para Pemohon:

1. Akta Pengikatan Jual Beli (“APJB”) Nomor 32 tertanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat oleh Laurens Gunawan, S.H., M.Kn. Notaris di Tangerang;
2. Akta Jual Beli (“AJB”) Nomor 19 Tahun 2018 tertanggal 1 Maret 2018 yang dibuat oleh Yuttie Botoh, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan;
3. Akta Sewa Menyewa Nomor 29 tertanggal 23 Februari 2018 yang juga dibuat di hadapan Laurens Gunawan, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Tangerang; dan
4. Permohonan Perpanjangan Sewa yang dilanjutkan dengan Surat Persetujuan Tertanggal 1 April 2018.

Apabila diuraikan satu demi satu dokumen yang menjadi titik fokus pada permasalahan ini, pada fakta hukum yang disampaikan oleh Para Pemohon, objek sengketa yang seharusnya dibebankan oleh hak tanggungan, justru dibebankan dengan skema lain yang menyebabkan kepemilikan atas objek sengketa beralih dari kepemilikan Para Pemohon menjadi milik Termohon. Meskipun objek sengketa dibuat seolah-olah menjadi objek jual beli dan telah dibeli oleh Termohon, tetapi Para Pemohon sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Termohon, hal ini dibuktikan dengan tidak adanya bukti pembayaran yang didalilkan oleh Termohon. Lalu, berdasarkan APJB dan AJB yang ada, dinyatakan bahwa Para Pemohon dapat

membeli kembali objek sengketa dengan harga Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) yang sebenarnya harga tersebut adalah harga di bawah harga pasar karena harga penilaian (*appraisal*) objek sengketa adalah Rp16.000.000.000,00.

Selain itu, terdapat juga skema sewa-menyewa untuk memenuhi bunga pinjaman dari objek sengketa yang dijadikan ‘jaminan’ untuk perjanjian kredit pihak lain, yaitu Rumah Swara Indonesia dan Indosurya. Hal tersebut juga menimbulkan huru-hara hukum, disebabkan objek sengketa disewakan kepada Para Pemohon yang sebelumnya telah menjual objek tersebut atas perintah dari Termohon. Selain itu, harga sewa yang ditetapkan adalah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta Rupiah) per bulan, yang mana harga tersebut adalah harga yang tidak wajar bagi objek yang merupakan properti di daerah Jakarta Selatan. Disebabkan Para Pemohon tidak mampu membayar harga sewa, maka dibuatlah Permohonan Perpanjangan Sewa yang dilanjutkan dengan Surat Persetujuan untuk permohonan perpanjangan sewa tersebut tanggal 1 Maret 2018. Tindakan tersebut menyiratkan seolah-olah memang benar terjadi adanya hubungan sewa-menyewa, padahal objek sengketa sampai saat itu masih ditinggali oleh Para Pemohon sebagai tempat tinggal mereka, bukan rumah sewa ataupun titel lainnya. Bahkan, Termohon juga tidak pernah menguasai objek sengketa tersebut.

Pada skema penguasaan objek sengketa tersebut, sebenarnya apabila disepakati oleh kedua pihak, maka skema tersebut tidak akan menimbulkan penyelundupan hukum dan akibat hukum yang ilegal. Sejatinya hal ini kembali mengacu kepada sifat Buku III KUH Perdata, yaitu asas kebebasan berkontrak. Namun, terdapat hal yang perlu diketahui oleh para pihak ketika membuat perjanjian. Masyarakat seringkali tidak acuh bahwa sebelum mengacu pada asas kebebasan berkontrak yang juga tersemat secara implisit pada Pasal 1338 KUH Perdata, perlu diperhatikan terlebih dahulu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat-syarat inilah yang sebenarnya menjadi ‘pembatasan’, tetapi seringkali dikelabui karena adanya penyelundupan hukum. Adapun syarat-syarat subjektif dari sahnya perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan, sementara syarat-syarat objektif sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Syarat sah perjanjian tersebut akan menentukan apakah suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila klausul yang menjadi sengketa penyelundupan hukum dalam perjanjian dikaitkan dengan unsur-unsur penyelundupan hukum. Unsur-unsurnya antara lain adalah sebagai berikut:

1. Terdapat suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk menghindari ketentuan pada suatu perundang-undangan;

2. terdapat perbuatan hukum lain yang tunduk pada peraturan perundang-undangan lain; dan
3. terdapat niat yang disengaja untuk mencapai keuntungan tertentu.

Maksud dari unsur pertama dan kedua adalah klausul yang dibuat telah menyimpangi ketentuan yang sesungguhnya untuk menghindari ketentuan tersebut, tetapi klausul tersebut dibuat sedemikian rupa mungkin tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang lain. Lalu, unsur ketiga mengartikan bahwa adanya niat untuk mencapai keinginan tertentu. Penerapan konkrit pada suatu perjanjian adalah klausul dibuat oleh para pihak, tetapi klausul-klausul tersebut cenderung menguntungkan salah satu pihak. Hal ini dapat dilihat bahwa baik pada perjanjian jual beli maupun sewa menyewa, kedua perjanjian tersebut dibuat dengan menguntungkan kepentingan Termohon untuk dapat menguasai objek sengketa.

Pemenuhan Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Penyelundupan Hukum dan Keterkaitannya dengan Perbuatan Melawan Hukum

1. Pemenuhan Unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Penyelundupan Hukum

Pada dasarnya, suatu kesepakatan dalam perjanjian harus didasarkan oleh tiga asas; 1) asas konsensualisme, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, 2) asas mengikatnya perjanjian bagi para pihak selayaknya undang-undang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, dan 3) asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang menjadi landasan *openbaar system* Buku III KUH Perdata. Suatu kesepakatan yang tercipta antara para pihak akan menjadi perjanjian yang menimbulkan kekuatan hukum yang mengikat para pihak selayaknya undang-undang atau disebut asas *pacta sunt servanda*. Namun, perlu diketahui bahwa kesepakatan terkadang timbul tidak dari hati nurani salah satu pihak yang disebut adanya cacat kehendak.

Cacat kehendak disebabkan oleh banyak faktor. Pertama, cacat kehendak dapat disebabkan oleh kekhilafan (*dwaling*). Kekhilafan atau *dwaling* adalah keadaan ketika seseorang dalam suatu persesuaian kehendak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya (*error in persona*) atau barangnya (*error in substantia*). Terjadinya kekhilafan harus terpenuhinya dua unsur utama, yaitu dapat diketahui, artinya pihak lawan mengetahui atau seharusnya mengetahui sebagai manusia yang normal bahwa telah terjadi kekhilafan, serta dapat dimaafkan, yaitu kekhilafan tidak dapat dimintakan kalau orang yang meminta itu berdasarkan kebodohnya.

Faktor kedua adalah paksaan atau *dwang*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1324 KUH Perdata. Paksaan adalah tindakan yang menimbulkan ketakutan pada seseorang

bahwa dirinya, orang terdekat, atau hartanya terancam rugi besar. Pertimbangan ini melibatkan usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang tersebut. Paksaan biasanya disertai ancaman dalam dua bentuk berikut:

1. Ancaman tersebut pada dasarnya adalah tindakan yang melanggar hukum, seperti pembunuhan atau penganiayaan;
2. Ancaman tersebut bukan termasuk tindakan melanggar hukum, tetapi digunakan untuk memaksakan sesuatu yang sebenarnya bukan hak dari pelaku ancaman.

Faktor ketiga yang menjadi alasan pembatalan perjanjian adalah penipuan (*bedrog*). Berdasarkan Pasal 1328, penipuan dapat dijadikan dasar pembatalan jika salah satu pihak menggunakan tipu muslihat sedemikian rupa sehingga jelas pihak lain tidak akan menyepakati perjanjian tersebut tanpa adanya kecurangan. Penipuan harus dapat dibuktikan secara nyata, tidak cukup hanya dengan dugaan. Hal ini dianggap sebagai bentuk kesengajaan untuk menyesatkan, biasanya dilakukan oleh pihak yang memiliki posisi lebih kuat. Penipuan mengakibatkan perbedaan antara tujuan awal perjanjian dengan kenyataan yang terjadi, karena pihak yang lemah berhasil dipengaruhi oleh tindakan menyesatkan pihak lawan. Dalam hal ini, pembuktian penipuan mensyaratkan adanya rangkaian tindakan curang (*kuntsgrepen*).

Konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) berkembang dari faktor cacat kehendak. Menurut Mariam Darus Badruzaman, konsep ini mengatur transaksi yang berat sebelah, di mana pihak dominan memanfaatkan posisi lemah pihak lain. Penyalahgunaan terjadi saat perjanjian dibuat di bawah paksaan, ancaman, teror, atau penahanan jangka pendek. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika seseorang menggunakan tekanan yang tidak wajar, tipu muslihat, atau bujukan dalam situasi mendesak, di mana pihak tersebut memiliki kendali yang berlebihan. Hal ini memaksa pihak lain untuk melakukan tindakan yang sebenarnya tidak diinginkannya, atau untuk mengambil langkah yang hanya akan dilakukan jika mereka merasa terbebas dari pengaruh setelahnya.

Penyalahgunaan keadaan mengandung unsur adanya keanehan dalam pembuatan klausul, pihak debitur berada di situasi tertekan, terdapat keadaan debitur tidak memiliki pilihan lain, dan nilai dari hasil perjanjian yang tidak seimbang jika dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak. Sementara menurut J. Satrio, penyalahgunaan keadaan menyebabkan satu pihak berada dalam posisi terjepit yang biasanya disebabkan karena:

- 1) terdapat tekanan ekonomi, seperti kebutuhan mendesak akibat kesulitan keuangan;
- 2) adanya hubungan hierarkis, misalnya hubungan majikan dengan pekerja, atau orang tua/wali dengan anak di bawah umur, yang mencerminkan dominasi ekonomi;
- 3) kondisi tidak menguntungkan, seperti pasien yang sangat membutuhkan bantuan dokter;
- 4) perjanjian menciptakan ketidakseimbangan kewajiban timbal balik, contohnya majikan yang mengalihkan risiko kepada pekerja; dan
- 5) salah satu pihak mengalami kerugian besar.

Pihak yang dominan biasanya melakukan penyalahgunaan keadaan dengan melakukan penyelundupan hukum agar tindakan penyalahgunaan keadaan tersebut tidak diketahui oleh pihak yang lemah. Dalam kata lain, tindakan tersebut dilakukan agar pihak yang lemah dapat dikelabui dengan mudah oleh pihak yang dominan. Dengan dilakukannya tindakan penyelundupan hukum, penyalahgunaan keadaan tidak akan dilihat sebagai tindakan yang merugikan pihak yang lemah, atau setidaknya pihak yang lemah tidak menyadari akan hal tersebut.

Berdasarkan kasus yang dibahas pada tulisan ini, Termohon telah melakukan penyalahgunaan keadaan terhadap Para Pemohon dengan mempengaruhi pihak Pemohon dengan menggunakan penyelundupan hukum terhadap pembebanan jaminan atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan skema penguasaan tanah dan bangunan melalui jual beli dan penagihan bunga melalui sewa menyewa. Apabila dirunut kembali berdasarkan kronologi kasus, terdapat beberapa keanehan dalam kesepakatan perjanjian tersebut:

1. Skema pembebanan jaminan yang ditetapkan oleh Termohon adalah skema penguasaan tanah dan bangunan melalui jual beli, bukan melalui pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UU 4/1996”);
2. Harga jual yang ditetapkan dalam skema penguasaan tanah dan bangunan sebagai pengganti pembebanan penjaminan Hak Tanggungan bernilai sangat tidak wajar dan tidak rasional disebabkan harga yang ditetapkan merupakan harga di bawah *appraisal* atau penilaian, yaitu senilai Rp4.400.000.000,00 (empat miliar empat

ratus juta Rupiah), sementara harga hasil *appraisal* adalah Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar Rupiah), sehingga hal tersebut sangat merugikan Pemohon;

3. Pemohon dapat membeli lagi tanah dan bangunannya dengan Surat Pernyataan Akan Membeli Kembali seharga Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta Rupiah). Harga ini juga berada di bawah harga *appraisal*; dan
4. Disebabkan untuk memenuhi syarat bunga pinjaman dalam perjanjian tersebut, berdasarkan kesepakatan tersebut, Termohon harus menyewakan objek sengketa tersebut kepada Pemohon I dengan harga di atas harga rata-rata sewa di lingkungan sekitar objek sengketa, yaitu Rp125.000.000,00 perbulan.

Tentunya apabila melihat dari sisi Pemohon yang merupakan pihak yang lemah dalam perjanjian ini, hal-hal yang menjadi poin di atas merupakan hal-hal yang menyudutkan Pemohon, terkhusus lagi tanah dan bangunan tersebut merupakan objek yang dijaminan kepada Termohon untuk pelunasan utang pihak lain (Rumah Swara Indonesia dan Indosurya).

Termohon telah melakukan penyalahgunaan keadaan karena telah memposisikan Pemohon untuk tidak dapat menolak ketetapan yang dibuat Termohon, padahal jelas terlihat kerugian secara materiil di depan mata. Selain itu, tindakan Termohon juga telah menyebabkan Pemohon mengalami cacat kehendak yang disebabkan oleh penipuan (*bedrog*). Hal ini dibuktikan dengan terpengaruhnya pola pikir Pemohon dalam skenario rangkaian tipu daya yang dirancang oleh Termohon, padahal sejatinya transaksi jual beli itu tidak pernah terjadi. Pernyataan ini didukung dengan tidak adanya bukti dari Termohon atau Pemohon yang melampirkan adanya bukti transfer atas transaksi jual beli dari pihak Termohon kepada Para Pemohon.

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, telah dinyatakan bahwa tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Maka dari itu, telah jelas terlihat bahwa dalam kasus ini, Pemohon telah mengalami cacat kehendak karena penipuan serta penyalahgunaan keadaan oleh Termohon.

2. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh Pihak yang Dominan dalam Penyelundupan Hukum yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan dan Keterkaitannya

Penyelundupan hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila bentuk perbuatannya telah merugikan pihak lain dalam perjanjian melalui penyalahgunaan keadaan. Berikut merupakan pemenuhan unsur perbuatan melawan

hukum oleh pihak Termohon sebagai pihak yang dominan dalam perjanjian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dalam penyelundupan hukum yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan:

1. Perbuatan melawan hukum

Pihak Termohon sebagai pihak yang dominan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan penyelundupan hukum yang mengandung penyalahgunaan keadaan pihak yang lemah dalam perjanjian. Berikut adalah pasal-pasal yang mendukung adanya unsur perbuatan melawan hukum tersebut:

a. Pasal 1328 KUH Perdata

Pihak Termohon telah menyalahgunakan kekuasaannya dengan memaksa Pemohon menerima keputusan yang merugikan secara materiil. Tindakan ini menunjukkan adanya unsur penipuan (*bedrog*) yang telah membuat Pemohon terjebak dalam skema yang dirancang oleh Termohon. Ketidadaan bukti transfer pembayaran semakin menguatkan dugaan bahwa transaksi jual beli yang diklaim oleh Termohon tidak pernah terjadi.

b. Pelanggaran Terhadap Kepatutan dalam Pembebanan Jaminan Objek Sengketa

Sejatinya, untuk menyelidiki kasus penyelundupan hukum memang terbilang sulit karena sifatnya yang semu dan mengelabui, sehingga sulit juga untuk menemukan dasar hukum yang dapat menjadi landasan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum. Namun, perlu diingat bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga melanggar hak-hak orang lain. Dalam kasus ini, objek sengketa milik Para Pemohon dibebankan jaminan dengan skema yang bukan seharusnya, yaitu Hak Tanggungan, melainkan dengan skema rancangan Termohon sendiri, yaitu melalui jual beli. Hal ini jelas mengganggu hak Para Pemohon untuk memperoleh keamanan dan kenyamanan terkait status objek kepemilikan mereka yang dibebankan jaminan. Dengan melakukan tindakan ini, Termohon telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak Para Pemohon.

2. Kesalahan

Secara teoritis, kesalahan dapat mencakup dua hal, yaitu kesengajaan dan kelalaian. Namun, telah jelas dapat dilihat bahwa Pihak Termohon melakukan tindakan penyelundupan hukum dengan sengaja. Hal ini dapat dibuktikan dengan inisiatif yang

diajukan oleh Pihak Termohon untuk menawarkan bantuan untuk melunasi utang perjanjian kredit pihak lain, yaitu Rumah Swara Indonesia dan Indosurya, dengan syarat bahwa objek sengketa harus dijaminkan kepada Termohon, tetapi bukan dengan skema hak tanggungan, melainkan dengan skema yang dibuat sendiri oleh Termohon.

3. Kerugian

Dalam kasus ini, Para Pemohon sebagai pihak yang lemah mengalami kerugian materiil, yaitu kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang sehingga ketika tuntutan materiil dikabulkan dalam putusan hakim maka penilaian dilakukan secara objektif. Dalam kasus ini, para pemohon mengalami kerugian materiil berupa kehilangan objek sengketa yang merupakan kepemilikannya, yaitu tanah dan bangunan di Jalan Hang Lekir X Nomor 19, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seluas 231 m² yang merupakan milik dan tempat tinggal Pemohon I. Kerugian dapat juga berbentuk immateriil, yaitu kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang.

4. Kausalitas antara perbuatan melawan hukum dan kerugian

Bahwa disebabkan oleh tindakan Pihak Termohon yang melakukan penyelundupan hukum dengan penyalahgunaan keadaan melalui adanya pembebanan jaminan atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan skema penguasaan tanah dan bangunan melalui jual beli dan penagihan bunga melalui sewa menyewa yang menyebabkan kerugian materiil pada Para Pemohon.

Oleh karena itu, berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, Termohon terindikasi melakukan penyelundupan hukum disertai penyalahgunaan keadaan terhadap Para Pemohon sebagai pihak lemah. Penyimpangan ini menunjukkan keterkaitan antara penyelundupan hukum, penyalahgunaan keadaan, dan perbuatan melawan hukum. Ketiganya saling beririsan, terutama jika penyelundupan hukum dilakukan dengan niat merugikan pihak lain.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Tindakan Termohon dalam kasus ini, yaitu penguasaan tanah dan bangunan melalui akta jual beli palsu serta pembayaran bunga dengan skema sewa-menyewa, memenuhi unsur penyelundupan hukum. Unsur-unsur ini meliputi: 1) upaya menghindari aturan hukum tertentu,

2) tindakan tunduk pada aturan lain, dan 3) niat untuk meraih keuntungan. Dalam kasus ini, objek sengketa dijadikan jaminan utang atas bantuan Termohon melunasi kredit Rumah Swara Indonesia dan Indosurya. Alih-alih hak tanggungan, Termohon menggunakan skema jual beli dengan surat membeli kembali, meski Para Pemohon tidak menerima pembayaran, dan harga jauh di bawah nilai pasar. Untuk bunga, skema sewa-menyewa diterapkan, di mana Para Pemohon, yang sudah "menjual" objek tersebut, justru menjadi penyewa dengan tarif tinggi. Tindakan ini mengindikasikan penguasaan ilegal atas objek sengketa dan menyimpang dari asas kebebasan berkontrak. Sebelum mengacu pada asas tersebut dalam Pasal 1338 KUH Perdata, perlu diperhatikan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang sering diabaikan atau dimanipulasi melalui penyelundupan hukum.

Selain itu, Termohon diduga menyalahgunakan keadaan Para Pemohon dalam penyelundupan hukum ini, yang terlihat dari klausul-klausul aneh, situasi debitur yang tertekan tanpa pilihan lain, dan nilai perjanjian yang tidak seimbang. Penyelundupan hukum dengan unsur penyalahgunaan keadaan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak yang lemah. Oleh karena itu, ketiga perbuatan hukum tersebut saling beririsan satu sama lain. Saran yang dapat penulis berikan untuk perkembangan hukum adalah perlu adanya peningkatan kesadaran hukum, khususnya bagi pihak yang lemah dalam perjanjian serta penyuluhan hukum secara tegas dari notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik dan garda terdepan dari kesepakatan perjanjian.¹

6. DAFTAR REFERENSI

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris ("Undang-Undang Jabatan Notaris").

Artikel Jurnal

¹ Hal ini sebagaimana telah tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris ("Undang-Undang Jabatan Notaris").

- Elvira. (2021). Penyelundupan Hukum Kepemilikan Tanah Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 539/PK/Pdt/2020). *Indonesian Notary*, 3(3), 74.
- Dwi, F. (2018). Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) sebagai Larangan dalam Perjanjian Syariah. *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*. 9(2), 167.
- Rikardo, M., Suhendro, & Yetti. (2024). Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) Dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Pada Perbankan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*. 4(4), 7.
- Mulida, H., Evi, & Elin, S. (2024). Ajaran Misbruik Van Omstandigheden Sebagai Alasan Hakim dalam Memperbaiki Suatu Perjanjian (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 160/Pdt.G/2016/PN Plk). *UNES LAW REVIEW*. 6(3), 8506.
- I Ketut, W. & I Nyoman, P. (2022). Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian. *KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*. 16(1), 4.
- Sri Redjeki, S. & Heddy, K. (2022). Ajaran Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Hukum Perjanjian di Indonesia. *Lex Jurnalica*. 19(2), 236.
- Fani Martiawan, K. P. (2015). Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak. *Yuridika*. 30(2), 241.
- Sharon, C. (2021). PENERAPAN DOKTRIN PENYALAHGUNAAN KEADAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PUTUSAN PENGADILAN INDONESIA. *Dharmasisya*. 1(4), 2149.
- Parade, S. (2021). *Buy Spear From Side or Bear It: Kajian Komparatif Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia dan Belanda*. *Dharmasisya*. 1(2), 975.
- Rai, M. (2019). Ganti Kerugian Immateriil Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Praktik: Perbandingan Indonesia dan Belanda”. *Jurnal Ilmiah Hukum De’Jure: Kajian Ilmu Hukum*. 4(2), 300.

Tesis

- Lidya, S. W. (2006). Penyelundupan Hukum Terhadap Prinsip Nasionalitas dalam Jual Beli Hak Milik atas Tanah. Tesis. Universitas Airlangga.

Buku Teks

- Hilman, H. (1982). *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Alumni.
- R. Setiawan. (1987). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Salim HS. (2008). *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdato*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono, S. & Sri, M. (2014). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sudargo, G. (1987). *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Bandung: Binacipta.

Dokumen Lain

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2021.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 490/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL.

Sumber dari internet dengan nama penulis

- Riki, P. R. W. (2017). Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immateriil. Kepaniteraan

Mahkamah Agung. <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1458-perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-raja-waruwu-s-h-m-h>. diakses tanggal 4 Desember 2024.

Wagino. (2021). Tinjauan terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14384/Tinjauan-terhadap-Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum.html>, diakses tanggal 4 Desember 2024.