

### **BAB III**

#### **RINGKASAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **A. Ringkasan Putusan**

Adapun ringkasan dari putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby adalah:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini hingga sekarang ditaksir sejumlah Rp. 1.427.000 (satu juta empat ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

##### **B. Pertimbangan Hukum**

###### **DALAM PROVISI**

Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut:

1. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera keluar dari tanah dan bangunan milik Para Penggugat (Obyek sewa menyewa milik Para Penggugat) yaitu tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi,

Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) dan segera menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kembali kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa ada persyaratan apapun.

2. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

Terhadap tuntutan provisi tersebut Tergugat tidak mengajukan tanggapan dalam jawabannya, dan selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tuntutan provisionel secara teoritis adalah tuntutan salah satu pihak yang berperkara agar dilakukan tindakan pendahuluan atau tindakan sementara sebelum putusan akhir, karena adanya alasan yang sangat mendesak (lihat pasal 332 dan 351 RV/*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*);

Pada praktek peradilan perkara perdata di Indonesia, tuntutan provisionel dapat dikabulkan bilamana terdapat keadaan-keadaan sebagai berikut:

- a. Terdapat suatu peristiwa atau keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penanganan segera sehingga hakim harus mengambil tindakan sementara (*voorlopige vooziening*);
- b. Tuntutan tersebut tidak termasuk atau diluar ruang lingkup pokok perkara meskipun selalu berhubungan dengan pokok perkaranya;

Setelah membaca dan mencermati tuntutan provisi para Penggugat, menurut Majelis Hakim tuntutan provisi para Penggugat tersebut sudah termasuk materi pokok perkara karena tuntutan provisi tersebut terkait dengan pemeriksaan pokok perkaranya yaitu sebagai akibat hukum jika gugatan Penggugat berhasil dikabulkan oleh Pengadilan sebagaimana tuntutan Penggugat pada point 5; Berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan provisi para Penggugat dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

DALAM EKSEPSI ;

Atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

**Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuding bahwa Tergugat telah melakukan “suatu perjanjian adanya suatu penyalahgunaan keadaan atau misbruik van amstandigheden (undue influence) yaitu suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis. Yaitu bahwa Mulyono (alm) adalah orang yang awam hukum dan tidak pernah mengadakan perjanjian sebelumnya, lebih-lebih secara status sosial, pihak yang menyewakan (Penggugat) berada dibawah status sosial pihak penyewa (Tergugat);

Padahal, dimana Penggugat dan Tergugat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa sebuah tanah dan bangunan yang terletak Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Surabaya, seluas kurang lebih 400 m<sup>2</sup> pada bulan Juli 2007, dan pada tanggal 5 Oktober 2017, perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat bersepakat dibawa ke Notaris Soeprayitno, SH. Untuk ditanda tangani dan dilegalisasi Nomer: 1089/LEG/2017, dalam keadaan sadar, tanpa tekanan serta tanpa ada pengaruh dari siapapun juga. Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Gugatan Penggugat adalah Gugatan kurang sempurna dan terlalu mengada-ada,**

Karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Pasal 1321 KUH Perdata; Padahal perjanjian sewa-menyewa tersebut sesuai dengan Pasal 1320 karena telah disepakati oleh kedua belah pihak; Jadi gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Atas eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya menyatakan menolak eksepsi Tergugat dengan alasan tetap pada dalil gugatannya; Terhadap eksepsi Tergugat dan tanggapan/replik dari Para Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: 1. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) dengan menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat yang menuding bahwa Tergugat telah melakukan “suatu perjanjian adanya suatu penyalahgunaan keadaan atau misbruik van amstandigheden (undue influence) adalah tidak benar karena Penggugat dan Tergugat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa sebuah tanah dan bangunan yang terletak

Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Surabaya, seluas kurang lebih 400 m<sup>2</sup> pada bulan Juli 2007, dan pada tanggal 5 Oktober 2017, perjanjian tersebut oleh kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat bersepakat dibawa ke Notaris Soeprayitno, SH. Untuk ditanda tangani dan dilegalisasi Nomer: 1089/LEG/2017, dalam keadaan sadar, tanpa tekanan serta tanpa ada pengaruh dari siapapun juga. Eksepsi Tergugat tersebut menyatakan gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*) namun dalam uraiannya isinya berupa tanggapan yang menolak dalil gugatan Para Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa dalil eksepsi tersebut satu dengan lainnya tidak sejalan dan tidak saling mendukung sehingga dengan demikian eksepsi dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Eksepsi Tergugat angka 2 menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan kurang sempurnadan terlalu mengada-ada, karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Pasal 1321 KUH Perdata padahal perjanjian sewa-menyewa tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1320 karena telah disepakati oleh kedua belah pihak; Eksepsi Tergugat tersebut berupa tanggapan atas dalil gugatan Para Penggugat sehingga sudah termasuk dalam materi pokok perkara yang akan diperiksa dan diputus bersama-sama dalam pokok perkaranya; Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

Maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas; bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah

bahwa Para Penggugat sebagai ahliwaris dari almarhum Bapak Mulyono yang telah meninggal dunia pada tanggal 1 Januari 2018. Bahwa Bapak Mulyono (alm) ketika hidupnya telah menyewakan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/9 4 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas ± 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) kepada Tergugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 5 Oktober 2017. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut patut diduga adanya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Bapak Mulyono (alm) karena pada saat melakukan perjanjian di kantor Notaris /PPAT Soeprayitno, SH. Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan tidak diberikan berkas perjanjian sewa menyewa sehingga tidak ada kesempatan untuk mempelajari perjanjian dan pihak yang menyewakan secara ekonomi statusnya berada di bawah Tergugat dan awam hukum. Selain itu isi perjanjian dibuat sendiri oleh Tergugat sehingga isinya sangat merugikan Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan karena jangka waktunya selama 20 (dua puluh) tahun dengan nilai sewa dibawah harga pasar dengan harga secara tetap (*flat rate*) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara dicicil dan adanya denda sebesar 2 X nilai sewa jika yang menyewakan memutuskan perjanjian, sementara dalam perjanjian tidak dicantumkan klausul denda jika Tergugat tidak tepat

waktu dalam melakukan pembayaran dan apabila Tergugat merubah fungsi objek sewa. Sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut hanya menguntungkan pihak Tergugat dan merugikan pihak Bapak Mulyono (alm) selaku yang menyewakan, maka perjanjian tersebut patut diduga adanya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

Atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya Sertifikat Hak Milik No. 352. Tergugat adalah penyewa yang sah berdasarkan perjanjian kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) dan di Legalisasi di hadapan Notaris Soeprayitno, SH. Nomer: 1089/LEG/2017. Tergugat pada tanggal 10 Januari Tergugat telah menyerahkan uang sebanyak Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Mulyono semasa masih hidup. Sehingga dalil-dalil Gugatan Penggugat harus dikesampingkan;

Dari dalil gugatan dan jawaban tersebut oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat sebagai ahliwaris dari almarhum Bapak Mulyono.
- Bahwa antara Bapak Mulyono (alm) dan Tergugat telah terjadi sewa menyewa atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus

sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) sebagaimana surat perjanjian tanggal 5 Oktober 2017, dimana Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan sedangkan Tergugat selaku pihak penyewa;

Adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah isi perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dengan Tergugat terdapat adanya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum; Berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas; Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat yang terdiri dari bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu saksi SAHRUL dan saksi AMRI;

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disingkat (KUH Perdata) dalam Buku Ketiga tentang Perikatan Bab VII tentang Sewa Menyewa. Perjanjian Sewa menyewa sebagai sebuah perikatan selain tunduk dan diatur dalam ketentuan Bab VII, juga terhadapnya berlaku ketentuan-ketentuan perikatan pada umumnya yang merupakan ketentuan pokok dalam perjanjian/perikatan yaitu pasal 1313 KUH Perdata tentang pengertian persetujuan. Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya persetujuan atau perjanjian. Pasal 1338 KUH Perdata tentang akibat persetujuan atau “kekuatan mengikat persetujuan” yaitu: “semua persetujuan



yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” artinya para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan sehingga merupakan ikatan para pihak satu sama lain;

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas jika suatu perikatan atau persetujuan yang dibuat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian tersebut mengikat para pihak sebagai undang-undang, sehingga para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan; Namun demikian kendati para pihak diberikan kebebasan dalam membuat suatu perjanjian namun terdapat beberapa pembatasan-pembatasan yang apabila dilanggar mengakibatkan perjanjian tidak sah dan dapat dibatalkan, yaitu jika perjanjian tersebut diberikan karena kekhilapan (*dwang*), paksaan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*) sebagaimana diatur dalam Pasal 3121 KUH Perdata;

Apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka kesepakatan para pihak tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (*willsgebreken*); Selain itu terdapat cacat kehendak lainnya yang tidak diatur dalam KUH Perdata akan tetapi diakui melalui Yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/ undue influence*)”;

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*)”; yaitu suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis. Meskipun dalam perjanjian

berlaku azas kebebasan berkontrak namun Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002. Untuk menentukan ada tidaknya Penyalahgunaan keadaan, indikator yang dapat menjadi patokan adalah:

1. Dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut; dan
2. Dari aspek proses ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi ataupun psikologis;

Dalil gugatan Para Penggugat, bahwa dalam perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dengan pihak Tergugat menduga adanya Penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat sehingga isi perjanjian sewa menyewa hanya menguntungkan pihak Tergugat selaku penyewa dan merugikan Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan, karena pada saat melakukan perjanjian di kantor Notaris/PPAT Soeprayitno, SH. Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan tidak diberikan berkas perjanjian sewa menyewa sehingga tidak ada kesempatan untuk mempelajari perjanjian, dan pihak yang menyewakan secara ekonomi statusnya berada di bawah Tergugat dan awam hukum. Selain itu isi perjanjian dibuat sendiri oleh

Tergugat sehingga isinya sangat merugikan Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan karena jangka waktunya selama 20 (dua puluh) tahun dengan nilai sewa dibawah harga pasar dengan harga secara tetap (flat rate) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara dicicil dan adanya denda sebesar 2 X nilai sewa jika yang menyewakan memutuskan perjanjian, sementara dalam perjanjian tidak dicantumkan klausul denda jika Tergugat tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran dan apabila Tergugat merubah fungsi objek sewa.

Oleh karena persengketaan antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa maka bukti utama yang terkait dan menjadi pertimbangan adalah bukti P-6 yang bersesuaian dengan bukti T-02 berupa perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dengan Tergugat Charles Christian Badar.

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut pada pokoknya berisi sebagai berikut:

1. Bapak Mulyono (Pemilik) menyewakan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) sejak bulan Juli 2017 kepada Bapak Charles Christian Badar (TERGUGAT/Penyewa) adapun jangka waktu sewa menyewa adalah selama 20 (dua puluh) tahun;

2. Harga sewa pertahun adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
3. Pembayaran sewa adalah sebagai berikut :
  - a. Tahun Pertama dan Tahun Kedua adalah sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang dibayarkan saat penandatanganan perjanjian ini;
  - b. Tahun Ketiga dan Keempat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar oleh Pihak Penyewa/TERGUGAT dibayar pada bulan September dan Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan Desember tahun ketiga;
  - c. Tahun Kelima dan Keenam sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada bulan Desember tahun kelima;
  - d. Tahun Ketujuh dan Kedelapan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada bulan Desember tahun ketujuh;
  - e. Tahun Kesembilan dan Kesepuluh sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dibayar pada bulan Desember tahun kesembilan;

- f. Dan untuk berikutnya pembayaran menurut perjanjian diatas sampai dengan tahun ke 20 (dua puluh);
- g. Dan apabila Pihak yang menyewakan melakukan pembatalan maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penyewa/TERGUGAT;

Klausul isi perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 2 dan 3 tersebut menurut Majelis Hakim berisi prestasi dan kontra prestasi para pihak secara berimbang wajar dan tidak ada perbedaan yang mencolok. Dalam Pasal 2 terkait Nilai sewa sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun, adalah harga yang wajar dan sesuai dengan harga pasaran sebagaimana keterangan saksi Penggugat bernama AMRI yang menerangkan bahwa sebelum disewakan kepada Tergugat oleh almarhum Bapak Mulyono pernah disewakan kepada orang lain dengan harga sewa sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, sehingga kisaran harga tersebut masih bersesuaian bahkan lebih tinggi dari harga sewa sebelumnya sehingga tidak terdapat perbedaan yang mencolok yang merugikan pihak Bapak Mulyono (alm) sebagai pihak yang menyewakan.

Dalil Para Penggugat yang menyatakan perjanjian sewa menyewa dengan cara pembayaran dicicil dan adanya denda sebesar 2 X nilai sewa jika yang menyewakan memutuskan perjanjian, sementara dalam perjanjian tidak dicantumkan klausul denda jika Tergugat tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran dan apabila Tergugat merubah fungsi objek sewa, adalah isi perjanjian yang di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan?;

Menurut J. Satrio dalam bukunya: Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001 : 322-323 menyatakan KUH Perdata tidak menganut prinsip *Justum Pretitum*, yaitu prinsip yang mengharuskan agar dalam perjanjian timbal balik dipenuhi syarat keseimbangan prestasi dan kontra prestasi. Oleh karena itu adanya prestasi dan kontra prestasi yang tidak berimbang tidak cukup membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan. Tidak berimbangnya prestasi dan kontra prestasi hanyalah salah satu indikator yang harus dibuktikan lebih jauh apakah munculnya keadaan itu didahului oleh adanya penyalahgunaan keadaan. Harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang menyolok terjadi karena tekanan keadaan, dan ketidakseimbangan saja juga tidak cukup, yang penting justru dibuktikan adanya penyalahgunaan ekonomis atau psikologis;

Dari bukti bukti yang diajukan yaitu bukti surat P-1 berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Mulyono, bukti P-2a berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 22 Juni 2009, bukti P-2b Berita Acara Konfirmasi untuk pembuatan surat keterangan ahli waris, bukti P-2c berupa Surat Keterangan Waris, bukti P-2d berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 352 Kelurahan Sememi, Kecamatan Be nowo, Kotamadya Surabaya sebagai objek sewa menyewa, bukti P-3 perihal Pemberi tahuan dan Permohonan Klarifikasi Ke-2, bukti P-4a berupa Surat dari Daniel Y Lowu, SH., MH & Rekan kepada Ahli Waris Mulyono perihal Pemberitahuan dan Permohonan Klarifikasi Ke-2, bukti P-4b berupa Surat dari Kantor Advokat Faizah Bafakih, S H.,MH. Kepada Charles Christian Badar perihal Pemberitahuan, dan bukti P-5 berupa Surat dari

Kantor Advokat Faizah Bafakih, SH.,MH. Kepada Notaris Soeprayitno, SH. perihal SomasiFaizah Bafakih, SH.,MH. Dan keterangan saksi SAHRUL dan AMRI masing-masing menerangkan pada pokoknya bahwa para saksi diberitau oleh almarhum Bapak Mulyono semasa hidupnya bahwa Bapak Mulyono menyewakan gudang kepada Tergugat selama 2 tahun dengan harga sewa Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yang disewa adalah gudang tempat usaha, sebelum disewa oleh Tergugat pernah disewa oleh orang lain dengan harga sewa Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta), almarhum Bapak Mulyono sekolahnya hanya lulusan SD dan bekerja sebagai penjaga keamanan /satpam, Para saksi tidak mengetahui adanya perjanjian sewa-menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dan Tergugat di Notaris;

Dari bukti surat maupun keterangan saksi-saksi tersebut tidak terbukti adanya tekanan keadaan baik secara ekonomis maupun psikologis yang dilakukan oleh Tergugat selaku penyewa kepada Almarhum Bapak Mulyono selaku pihak yang menyewakan, sehingga Bapak Mulyono dalam membuat perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan kehendaknya secara bebas tanpa ada penyalahgunaan berkendak dari pihak Tergugat, sehingga Tergugat tidak memanfaatkan posisinya mempengaruhi Tergugat dengan menyalahgunakan keadaan dengan tujuan untuk mengambil keuntungan secara ekonomis. Oleh karenanya Perjanjian sewa-menyewa mengikat para pihak yakni Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat selaku penyewa;

Selanjutnya dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak diberikan berkas sehingga tidak dapat mempelajari perjanjian, dan isi perjanjian dibuat sendiri oleh Tergugat sehingga isinya sangat merugikan almarhum Bapak Mulyono selaku pihak yang menyewakan. Hal tersebut juga tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat baik melalui surat maupun saksi-saksi,

Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut dalil Para Penggugat yang menduga isi perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dengan Tergugat terdapat adanya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* tidak terbukti sehingga harus dinyatakan ditolak;

Oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum untuk membayar biaya perkara;



## BAB IV

### ANALISIS KASUS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NOMOR

#### 357/Pdt.G/2020/PN.Sby

#### **A. Perbuatan hukum penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) pada perjanjian sewa menyewa tempat usaha pada Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby**

Dalam masalah penyalahgunaan keadaan sebenarnya berhadapan dengan suatu perjanjian yang sebenarnya tidak dikehendaki atau dikehendaki tidak dalam bentuk (isinya) yang demikian, permasalahan dalam hal ini adalah adanya salah satu kepentingan dari salah satu pihak yang merasa dirugikan dalam suatu perjanjian sehingga menuntut suatu pembatalan. Formula yang dapat ditempuh oleh salah satu pihak bisa dengan formula kerugian, yaitu bahwa perjanjian yang telah dibuat dibawah penyalahgunaan keadaan telah menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, formula yang kedua adalah formula keuntungan, yaitu adanya keuntungan dari salah satu pihak yang berlebihan, kedua formula ini saling melengkapi satu sama lain.

Doktrin penyalahgunaan keadaan bukanlah gejala yang baru, yang baru adalah penyalahgunaan yang diakui sebagai alasan tersendiri diluar cacat dalam berkehendak yang tradisional untuk menuntut pembatalan perjanjian yang mengandung cacat.

Alasan untuk menyatakan batalnya suatu perjanjian karena penyalahgunaan keadaan belum diatur dalam perundang-undangan, namun hanya merupakan suatu konstruksi yang masih harus dikembangkan melalui

yurisprudensi, hal ini karena Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) masih menganut rubrikasi *dwang*, *dwaling*, dan *bedrog*.

Dugaan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) yang dilakukan oleh salah satu pihak terdapat pada Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby.

Sengketa yang terjadi antara Para Penggugat (Siti Cholifah, Muhammad Ali Sodikin, Muhammad Ainur Rofik) dan Tergugat (Charles Christian Badar) berawal dari adanya perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (Alm.) (Pihak yang Menyewakan) dan Tergugat (Charles Christian Badar), dengan obyek sewa menyewa berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) sejak bulan Juli 2017.

Namun pada 1 Januari 2018 Bapak Mulyono selaku Pihak yang menyewakan meninggal dunia dengan Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-10012018-0074 tertanggal 11-1-2018 (sebelas Januari duaribu delapan belas), Maka berdasarkan hukum obyek sewa menyewa tersebut saat ini beralih kepada Para ahli warisnya, yaitu Para Penggugat (Siti Cholifah, Muhammad Ali Sodikin, Muhammad Ainur Rofik).

Perjanjian Sewa Menyewa antara Bapak Mulyono dengan Tergugat dicantumkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 5 Oktober 2017 dan

dilegalisasi oleh Notaris Soeprayitno,S.H di Surabaya. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas berisi sebagai berikut:

1. Bapak Mulyono (Pemilik) menyewakan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 352/Kelurahan Sememi, Gambar Situasi Nomor : 5598/94 tanggal 10-06-1994 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) sejak bulan Juli 2017 kepada Bapak Charles Christian Badar (TERGUGAT/Penyewa) adapun jangka waktu sewa menyewa adalah selama 20 (dua puluh) tahun;
2. Harga sewa pertahun adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

Sebelum mengajukan gugatan Para Penggugat telah beberapa kali berusaha untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara kekeluargaan. Akan tetapi tidak Tergugat tidak menghiraukan dan tidak menghargai usaha dari pihak penggugat.

Kemudian pada tanggal 10 Januari 2019 Tergugat mengirimkan surat kepada Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat telah membayar uang sewa kepada Bapak Mulyono (Alm.) sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Tergugat juga meminta agar Para Penggugat melakukan perbaikan-perbaikan atas obyek sewa menyewa sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Karena surat pemberitahuan tersebut di atas maka Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat tertanggal 9 Juli 2019 kepada

Tergugat yang pada pokoknya karena tidak adanya bukti pembayaran sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud, dan Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti pembayarannya dan tidak melakukan pembayaran maka Para Penggugat meminta agar Tergugat segera meninggalkan obyek sewa menyewa, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak menunjukkan itikad baiknya sebagai pihak penyewa.

Kemudian pada tanggal 24 Juli 2019 Tergugat memberikan tanggapan dan mengirimkan surat kepada Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perpanjangan pembayaran sewa menyewa selama 5 (lima) tahun yaitu sejak 5 Oktober 2019 - 5 Oktober 2024 dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Namun pada surat tersebut Tergugat tidak melampirkan bukti pembayarannya dan setiap Para Penggugat meminta bukti pembayaran selalu dipersulit dan hanya dijanji-janjikan.

Menindaklanjuti surat-surat tersebut diatas, maka pada tanggal 7 Agustus 2019, kuasa hukum Tergugat meminta kepada Para Penggugat untuk melakukan penyelesaian secara kekeluargaan. Dengan diwakili oleh kuasa hukum Para Penggugat maka dilakukan pertemuan. Hasil pertemuan pertama dengan kuasa hukum Tergugat, Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat selaku pihak penyewa, sanggup untuk melakukan pembayaran Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan mohon perpanjangan waktu sewa selama 3 (tiga) tahun hingga tahun 2022.

Atas penawaran tersebut Para Penggugat meminta agar sewa diperpanjang cukup 2 (dua) tahun saja tanpa penambahan uang sewa, atau sebagaimana yang diminta Tergugat dengan masa sewa diperpanjang 3 (tiga) tahun dengan pembayaran sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

Penawaran tersebut ditindaklanjuti dengan pertemuan kedua antara Para Penggugat dengan kuasa hukum Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2019, dalam pertemuan tersebut kuasa hukum Tergugat menyampaikan keberatan akan tetapi akan dicoba menyampaikan kepada Tergugat. Kuasa hukum Tergugat sendiri juga merasa ada yang janggal jika perjanjian sewa sampai 20 tahun (dua puluh tahun) lebih-lebih Tergugat tidak bisa menunjukkan bukti pembayaran sebagaimana yang telah disampaikan telah membayar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Penawaran Tergugat untuk memperpanjang sewa selama 3 tahun akhirnya disepakati oleh Para Penggugat dengan alasan agar urusan cepat selesai. Akan tetapi ketika Para Penggugat akan menerima penawaran tersebut, justru Tergugat menolaknya dengan alasan tidak mau lagi dan tetap pada perjanjian awal akan menyelesaikan sewa menyewa hingga 5 (lima) tahun kedepan; atas pertanyaan tergugat tersebut, maka para penggugat meminta agar tergugat menunjukan bukti-bukti pembayaran sewa menyewa antara tergugat dengan dengan (Alm. Bapak Mulyono); Pada tanggal 24 September 2019 para penggugat sudah meminta bukti pembayaran namun sampai saat ini pun tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat. Kemudian para tergugat menanyakan kepada

Notaris/PPAT Soeprayitno, S.H, apakah mengetahui atas pembayaran sewa menyewa tersebut, Beliau menyampaikan bahwa yang beliau tahu hanya pembayaran sebesar Rp. 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) selebihnya beliau tidak mengetahui, lebih-lebih para pihak hanya melakukan legalisasi di Kantor Notarisnya.

Ketika melakukan perjanjian pada tanggal 5 Oktober 2017 di kantor Notaris/PPATSoeprayitno, S.H. pihak yang menyewakan (Bapak. Mulyono (alm)) tidak diberi berkas perjanjian tersebut sehingga pihak yang menyewakan sama sekali tidak diberi kesempatan untuk mempelajari perjanjian, lebih-lebih lagi pihak yang menyewakan secara status ekonomi berada dibawah Tergugat dan orang yang awam hukum.

Pada perjanjian yang dilakukan oleh Bapak Mulyono dengan Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2017, patut diduga adanya penyalahgunaan keadaan. Adanya perjanjian sewa menyewa selama jangka waktu 20 (dua puluh ) tahun dengan nilai sewa tetap (*flat rate*) sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan pembayaran dilakukan dengan cara dicicil adalah suatu perjanjian yang sangat merugikan pihak yang menyewakan dan hal ini patut diduga adanya itikad tidak baik dari Tergugat oleh karena isi dari perjanjian semua yang menyusun adalah Tergugat kemudian dilegalisasi di kantor Notaris sedangkan salinan perjanjian pihak yang menyewakan tidak diberi.

Di samping itu isi perjanjian sangatlah merugikan bagi pihak yang menyewakan oleh karena dengan nilai sewa tetap, pembayaran dicicil dan adanya denda sebesar 2x (dua kali) nilai sewa yaitu sebesar Rp. 60.000.000,-

(enam puluh juta rupiah) bagi pihak yang menyewakan apabila pihak yang menyewakan memutuskan perjanjian adalah suatu penghukuman yang tidak adil, dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan klausul-klausul denda apabila Tergugat tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran dan apabila Tergugat merubah fungsi dari obyek sewa. Selain itu perjanjian tanggal 5 Oktober 2017 di susun oleh Tergugat tanpa memberikan salinannya kepada pihak yang menyewakan sehingga sangatlah jelas perjanjian tersebut dipolitisasi oleh Tergugat dengan maksud menguntungkan diri sendiri dan secara tegas merugikan pihak yang menyewakan.

Dalam perjanjian tertanggal 5 Oktober 2017 antara Tergugat dengan Bapak Mulyono (alm) (Pewaris Para Penggugat) adalah suatu perjanjian yang patut diduga adanya suatu Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* yaitu suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis. Bahwa Bapak Mulyono (alm) adalah orang yang awam hukum dan tidak pernah mengadakan perjanjian sebelumnya lebih-lebih lagi secara status sosial Pihak yang menyewakan berada dibawah status sosial Pihak Penyewa (Tergugat).

Dalam posisi ekonomi Tergugat yang jauh lebih unggul, dalam posisi dimana Pihak yang menyewakan Bapak Mulyono (alm) hanya bekerja buruh, dalam keadaan dimana nilai sewa ditentukan dengan harga yang sangat murah dibawah pasar dan pembayaran dilakukan secara termin lebih-lebih

lagi harga sewa yang tidak ada kenaikan dan sama sekali tidak ada penaksir yang netral dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, jelaslah hal tersebut merugikan Para Penggugat dan telah nyata Tergugat telah penyalahgunaan keadaan.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 BW, bahwa cacat kesepakatan atau cacat kehendak itu terjadi jika terjadi karena kekhilafan/ kesesatan, penipuan, dan paksaan. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (BW) tidak mengatur mengenai “Penyalahgunaan Kehendak” atau yang sering disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang, oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum perjanjian.

Adapun putusan hakim terhadap perkara tersebut adalah hakim menolak gugatan Para Penggugat dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. Adapun yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut adalah:

1. Klausul isi perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 2 dan 3 menurut Majelis Hakim berisi prestasi dan kontra prestasi para pihak secara berimbang wajar dan tidak ada perbedaan yang mencolok. Dalam Pasal 2 terkait Nilai sewa sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun, adalah harga yang wajar dan sesuai dengan harga pasaran sebagaimana keterangan saksi Penggugat bernama AMRI yang menerangkan bahwa sebelum disewakan kepada Tergugat oleh almarhum Bapak Mulyono pernah disewakan kepada orang lain dengan harga sewa sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta



rupiah) per tahun, sehingga kisaran harga tersebut masih bersesuaian bahkan lebih tinggi dari harga sewa sebelumnya sehingga tidak terdapat perbedaan yang mencolok yang merugikan pihak Bapak Mulyono (alm) sebagai pihak yang menyewakan.

2. Dalil Para Penggugat yang menyatakan perjanjian sewa menyewa dengan cara pembayaran dicicil dan adanya denda sebesar 2 X nilai sewa jika yang menyewakan memutuskan perjanjian, sementara dalam perjanjian tidak dicantumkan klausul denda jika Tergugat tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran dan apabila Tergugat merubah fungsi objek sewa, adalah isi perjanjian yang di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan?;
3. Dari bukti bukti yang diajukan yaitu bukti surat P-1 berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Mulyono, bukti P-2a berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 22 Juni 2009, bukti P-2b Berita Acara Konfirmasi untuk pembuatan surat keterangan ahli waris, bukti P-2c berupa Surat Keterangan Waris, bukti P-2d berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 352 Kelurahan Sememi, Kecamatan Be nowo, Kotamadya Surabaya sebagai objek sewa menyewa, bukti P-3 perihal Pemberi tahuan dan Permohonan Klarifikasi Ke-2, bukti P-4a berupa Surat dari Daniel Y Lowu, SH., MH & Rekan kepada Ahli Waris Mulyono perihal Pemberitahuan dan Permohonan Klarifikasi Ke-2, bukti P-4b berupa Surat dari Kantor Advokat Faizah Bafakih, S H.,MH. Kepada Charles Christian Badar perihal Pemberitahuan, dan bukti P-5 berupa Surat dari Kantor Advokat Faizah Bafakih, SH.,MH. Kepada Notaris Soeprayitno, SH. perihal SomasiFaizah Bafakih, SH.,MH.

Dan keterangan saksi SAHRUL dan AMRI masing-masing menerangkan pada pokoknya bahwa para saksi diberitau oleh almarhum Bapak Mulyono semasa hidupnya bahwa Bapak Mulyono menyewakan gudang kepada Tergugat selama 2 tahun dengan harga sewa Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yang disewa adalah gudang tempat usaha, sebelum disewa oleh Tergugat pernah disewa oleh orang lain dengan harga sewa Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta), almarhum Bapak Mulyono sekolahnya hanya lulusan SD dan bekerja sebagai penjaga keamanan /satpam, Para saksi tidak mengetahui adanya perjanjian sewa-menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dan Tergugat di Notaris;

4. Dari bukti surat maupun keterangan saksi-saksi tersebut tidak terbukti adanya tekanan keadaan baik secara ekonomis maupun psikologis yang dilakukan oleh Tergugat selaku penyewa kepada Almarhum Bapak Mulyono selaku pihak yang menyewakan, sehingga Bapak Mulyono dalam membuat perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan kehendaknya secara bebas tanpa ada penyalahgunaan berkendak dari pihak Tergugat, sehingga Tergugat tidak memanfaatkan posisinya mempengaruhi Tergugat dengan menyalahgunakan keadaan dengan tujuan untuk mengambil keuntungan secara ekonomis. Oleh karenanya Perjanjian sewa-menyewa mengikat para pihak yakni Bapak Mulyono (alm) selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat selaku penyewa;
5. Selanjutnya dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak diberikan berkas sehingga tidak dapat mempelajari perjanjian, dan isi perjanjian dibuat

sendiri oleh Tergugat sehingga isinya sangat merugikan almarhum Bapak Mulyono selaku pihak yang menyewakan. Hal tersebut juga tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat baik melalui surat maupun saksi-saksi,

6. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut dalil Para Penggugat yang menduga isi perjanjian sewa menyewa antara Bapak Mulyono (alm) dengan Tergugat terdapat adanya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)* tidak terbukti sehingga harus dinyatakan ditolak;

Apabila dicermati dari putusan Majelis Hakim di atas alasan Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan terjadinya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat.

Ajaran mengenai penyalahgunaan keadaan memang belum diatur secara eksplisit di dalam KUHPperdata. Meskipun demikian secara praktik yurisprudensi, penyalahgunaan keadaan pernah dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia ini berkembang dan didukung oleh beberapa putusan hakim. Pada prinsipnya putusan hakim tersebut menyatakan bahwa kontrak yang lahir dari pernyataan kehendak para pihak, apabila dipengaruhi “penyalahgunaan keadaan” maka merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan kontrak.

Istilah penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut dengan *misbruik van omstadigheden*. Menurut Kamus Istilah Hukum dan Yurisprudensi, *misbruik van omstadigheden* adalah suatu penggunaan berbagai

keadaan secara menyimpang, misalnya keadaan darurat, keadaan orang yang tidak berpengalaman, ketergantungannya (ketidakberdayaan) seseorang, keadaan akalnya yang tidak sehat, atau memanfaatkan ketiadaan pengalaman seseorang dalam melakukan perbuatan hukum yang dapat merugikan dirinya.

Istilah tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 3:44 (4) NBW yang menyebutkan penyalahgunaan keadaan dapat digolongkan ke dalam beberapa golongan, yaitu: keadaan darurat (*noodtoestand*); ketergantungan (*afhandkelijkheid*); gegabah/sembrono (*lichtzinningheid*); keadaan kejiwaan yang tidak normal (*abnormal geestestoestand*); dan kurang pengalaman (*onervarenheid*).

Di sisi lain, beberapa ahli hukum Indonesia masih berselisih pendapat tentang istilah penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Mariam Darus Badruzaman menyebut penyalahgunaan keadaan sebagai *undue influence*, sedangkan Djasadin Saragih menyebut istilah penyalahgunaan keadaan sebagai *unconscionability*. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa apabila konsisten dengan istilah Belanda, *misbruik van omstandigheden* maka seharusnya dalam bahasa Inggris disebut sebagai *abuse of circumstances*. Namun, apabila ditelaah lebih lanjut, baik dalam hukum Inggris maupun Amerika Serikat telah mengenal *duress*, *undue influence*, serta *unconscionability* sebagai aturan yang berbeda, meskipun sekilas terlihat bahwa ketiga aturan tersebut hampir memiliki kesamaan.

Secara umum penyalahgunaan keadaan dapat digolongkan menjadi dua hal. Pertama, penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu apabila satu pihak

mempunyai dominasi secara ekonomis atau saat seseorang menggunakan kewenangan atau kedudukannya untuk membujuk pihak lain agar melakukan transaksi, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan kontrak. Misalnya dalam beberapa kasus hubungan bank dengan nasabahnya atau hubungan pemberi kerja dengan pekerjanya.

Kedua, penyalahgunaan keunggulan psikologis, yaitu apabila salah satu pihak menggunakan posisi psikologis dominannya digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Misalnya hubungan dokter-pasien; advokat-klien atau kurangnya pengetahuan/tidak berpengalaman dari pihak lawan.

Penyalahgunaan keadaan tidak semata berhubungan dengan isi perjanjian, melainkan berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian (pra kontraktual) karena tidak bebas menentukan kehendaknya dalam kontrak. Penyalahgunaan keadaan menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, yakni bukan terletak pada causa yang tidak diperbolehkan, akan tetapi menyangkut kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas. Oleh sebab itu penyalahgunaan keadaan dapat dikatakan lebih bersifat adanya dominasi ketidakseimbangan antara posisi lemah dengan posisi yang kuat, hal ini tentunya mengedepankan bargaining power, tidak ada paksaan yang benar-benar nyata dan seseorang pun sebenarnya masih bisa berpikiran sehat dalam situasi ini, hanya saja seolah-olah tidak ada pilihan lain. Penyalahgunaan keadaan ini lebih sulit

untuk dibuktikan, karena erat kaitannya dengan syarat subjektif perjanjian. Apabila suatu perjanjian terdapat unsur penyalahgunaan keadaan, maka pihak yang merasa telah memberikan pernyataan namun mengandung cacat kehendak tersebut dapat meminta perjanjiannya untuk dibatalkan. Hal ini didasarkan pada Pasal 1321 KUHPerdota yang menyatakan bahwa apabila dalam perjanjian terdapat cacat pada kesepakatan (kekhilafan, paksaan, atau penipuan), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

#### **B. Upaya hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat terhadap Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby**

Putusan Nomor 357/Pdt.G/2020/PN.Sby menolak gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan. Apabila Para Penggugat tidak merasa puas dengan putusan pengadilan maka Para Pihak dapat melakukan upaya hukum. Upaya hukum adalah merupakan sarana hukum yang dapat digunakan oleh para pihak yang berperkara untuk membantah putusan pengadilan (hakim). Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan adalah Upaya Hukum Banding.

Upaya Hukum Banding ialah upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan tingkat pertama. Menurut Pasal 21 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman: “Terhadap putusan pengadilan tingkat pertama dapat dimintakan banding kepada pengadilan tinggi oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain. Yang dimaksud dengan pengecualian itu ditujukan pada perkara perdata yang tidak perlu dimintakan banding, tetapi

langsung kasasi ke MA, misalnya putusan Pengadilan Niaga dalam Perkara Hak Kekayaan Intelektual (HaKI), Putusan Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), dan Perkara Kepailitan. Hakim tingkat pertama dan banding adalah hakim fakta (*judex facti*) sehingga Hakim banding memeriksa seluruh berkas perkara dimaksud.

Tenggang waktu pernyataan mengajukan banding adalah 14 hari sejak putusan dibacakan bila para pihak hadir atau 14 hari setelah pemberitahuan putusan apabila salah satu pihak tidak hadir. Dalam praktek dasar hukum yang biasa digunakan adalah Pasal 46 UU No. 14 tahun 1985.

#### Prosedur Mengajukan Permohonan Banding:

- a. Diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di mana putusan tersebut dijatuhkan, dengan terlebih dahulu membayar lunas biaya permohonan banding.
- b. Permohonan banding dapat diajukan tertulis atau lisan (Pasal 7 UU No. 20/1947) oleh yang bersangkutan atau kuasanya.
- c. Panitera Pengadilan Negeri akan membuat akte banding yang memuat hari dan tanggal diterimanya permohonan banding dan ditandatangani oleh Panitera dan Pembanding. Permohonan banding tersebut dicatat dalam Register Induk Perkara Perdata dan Register Banding Perkara Perdata.
- d. Permohonan banding tersebut oleh Panitera diberitahukan kepada pihak lawan paling lambat 14 hari setelah permohonan banding diterima.
- e. Para pihak diberi kesempatan untuk melihat surat serta berkas perkara di Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari.

- f. Walau tidak diharuskan Pembanding berhak mengajukan Memori Banding sedangkan Terbanding berhak mengajukan Kontra Memori Banding, dan tidak ada jangka waktu pengajuannya sepanjang perkara belum diputus oleh Pengadilan Tinggi masih diperkenankan. (Putusan MA-RI No. 39 K/Sip/1973, tanggal 11 September 1975).
- g. Pencabutan permohonan banding tidak diatur dalam undang-undang sepanjang belum diputuskan oleh Pengadilan Tinggi pencabutan permohonan banding masih diperbolehkan.