

## Analisis Yuridis Penyalahgunaan Hak (*Abuse of Rights*) dalam Tindakan Penetapan Harga Sepihak pada Perjanjian Jual Beli dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum

Imelda Martinelli<sup>1</sup> Jannah Desiree Pabeangi<sup>2</sup> Jeanette Dwisca Oktaviani<sup>3</sup>

Universitas Tarumanagara, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia<sup>1,2,3</sup>

Email: [imeldam@fh.untar.ac.id](mailto:imeldam@fh.untar.ac.id)<sup>1</sup> [jannah.205240120@stu.untar.ac.id](mailto:jannah.205240120@stu.untar.ac.id)<sup>2</sup>

[jeanette.205240114@stu.untar.ac.id](mailto:jeanette.205240114@stu.untar.ac.id)<sup>3</sup>

### Abstract

*This research is motivated by the rampant practice of unilateral price determination in the execution of sale and purchase agreements, which potentially constitutes an abuse of rights. The primary objective of this study is to legally analyze whether unilateral price determination after an initial agreement can be qualified as an unlawful act, breach of contract (default), or abuse of rights, and to examine its implications for legal certainty in Indonesia. This research employs a normative juridical method using a statute approach and a case approach, focusing on the analysis of the Malang District Court Decision Number 155/Pdt.G/2023, Surabaya High Court Decision Number 34/PDT/2023/PT SBY, and Supreme Court Decision Number 4199 K/Pdt/2024. The results indicate that a unilateral price determination followed by a refusal to accept final payment is not a breach of contract by the buyer, but rather a form of abuse of rights by the seller, as it explicitly violates the principle of consensualism and objective good faith. The absence of an explicit norm regulating the boundaries of abuse of rights in the Indonesian Civil Code (KUHPerdata) triggers judicial inconsistencies and weakens the pacta sunt servanda principle, thus causing legal uncertainty in civil matters. Therefore, strengthening the abuse of rights doctrine within national legislation is necessary to guarantee equitable legal protection.*

**Keywords:** Abuse of Rights; Breach of Contract; Legal Certainty; Sale and Purchase Agreement

### Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik penetapan harga secara sepihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang berpotensi menjadi bentuk penyalahgunaan hak (*abuse of rights*). Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara yuridis apakah tindakan penetapan harga sepihak pasca-tercapainya kesepakatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau penyalahgunaan hak, serta mengkaji implikasinya terhadap kepastian hukum di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) yang bertumpu pada analisis Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 155/Pdt.G/2023, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 34/PDT/2023/PT SBY, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4199 K/Pdt/2024. Hasil penelitian menemukan bahwa tindakan penetapan harga sepihak yang diikuti penolakan pemenuhan pelunasan bukan merupakan wanprestasi dari pihak pembeli, melainkan suatu bentuk penyalahgunaan hak (*abuse of rights*) dari pihak penjual karena secara nyata bertentangan dengan asas konsensualisme dan itikad baik objektif. Kekosongan norma yang secara eksplisit mengatur batasan penyalahgunaan hak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memicu inkonsistensi peradilan dan melemahkan asas *pacta sunt servanda*, sehingga berimplikasi pada timbulnya ketidakpastian hukum dalam ranah keperdataan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan doktrin *abuse of rights* ke dalam legislasi nasional untuk menjamin perlindungan hukum yang berkeadilan.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum; Penyalahgunaan Hak; Perjanjian Jual Beli; Wanprestasi



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

## PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk hubungan hukum privat yang paling fundamental dan paling sering terjadi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan di mana satu atau lebih orang mengikatkan diri terhadap satu atau lebih orang lain.<sup>1</sup> Dalam konteks jual beli, perjanjian ini berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mentransfer hak milik atas barang, khususnya tanah dan bangunan, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata.<sup>2</sup> Perjanjian jual beli bukan sekadar transaksi ekonomi semata, melainkan juga merupakan manifestasi dari hubungan hukum yang mengikat para pihak secara timbal balik.<sup>3</sup> Keberadaannya sangat penting dalam lalu lintas perekonomian modern, terutama dalam transaksi properti yang nilainya sering mencapai miliaran rupiah. Tanpa perjanjian yang jelas, kepastian hukum atas hak milik dan kewajiban para pihak akan menjadi kabur, yang pada akhirnya dapat mengganggu stabilitas sosial-ekonomi masyarakat.<sup>4</sup> Prinsip kebebasan berkontrak yang menjadi pilar utama hukum perdata Indonesia tercermin secara tegas dalam Pasal 1338 KUHPerdata.<sup>5</sup> Pasal tersebut menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>6</sup> Kebebasan berkontrak ini mencakup kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, bentuk perjanjian, serta syarat-syarat yang dianggap perlu, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>7</sup> Asas ini merupakan pengejawantahan dari doktrin *autonomy of will* atau otonomi kehendak yang diwarisi dari tradisi hukum perdata Eropa Kontinental.<sup>8</sup> Dalam praktik, kebebasan berkontrak memberikan ruang yang luas bagi para pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Namun, kebebasan tersebut bukanlah kebebasan mutlak. Ia tetap dibatasi oleh asas-asas umum hukum perdata, terutama asas itikad baik (*good faith*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dan larangan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, kebebasan berkontrak harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau melanggar kepentingan umum.

Meskipun demikian, dalam praktik sehari-hari, prinsip kebebasan berkontrak sering kali disalahgunakan. Salah satu bentuk penyalahgunaan yang paling sering terjadi dalam perjanjian jual beli adalah penetapan harga secara sepihak oleh salah satu pihak. Praktik ini biasanya dilakukan oleh penjual yang tiba-tiba menaikkan harga yang telah disepakati sebelumnya, tanpa persetujuan pembeli. Selain itu, perubahan harga tanpa kesepakatan bersama dan penahanan pembayaran atau uang muka (*down payment*) secara sepihak juga menjadi fenomena yang marak kita jumpai. Pembeli yang telah membayar sebagian besar nilai transaksi sering kali dihadapkan pada situasi di mana penjual menuntut tambahan pembayaran yang

<sup>1</sup> Allan Mustafa Umami & Aryadi Almau Dudy, "Realisasi Hukum Perjanjian dalam Dinamika Hukum di Indonesia," *Jurnal Parhesia* Vol. 1 No. 2 (2023): 136.

<sup>2</sup> Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *UNES Journal of Swara Justisia* Vol. 8 No. 2 (2024): 340.

<sup>3</sup> Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata," *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1 No. 2 (2018): 275.

<sup>4</sup> Deby Armanda, "Analisis Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis dalam Melaksanakan Suatu Transaksi," *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum* Vol. 2 No. 2 (2024): 62.

<sup>5</sup> Edith Griselda Eugenia & Markoni, "Kekuatan Hukum Penyimpangan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata sebagai Syarat Batal dalam Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak dan Kepastian Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2782/K/PDT.2009)," *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora* Vol. 4 No. 3 (2024): 1184.

<sup>6</sup> Fajar Satriyawan Wahyudi & May Shinta Retnowati, "Kebebasan Berkontrak, Kekuatan Mengikatnya Kontrak, Itikad Baik Saat Pelaksanaan Kontrak, Itikad Baik Pra Kontrak," *Journal of International Multidisciplinary Research* Vol. 2 No. 7 (2024): 307.

<sup>7</sup> Apriyodi Ali, Achmad Fitriani, & Putra Hutomo, "Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* Vol. 1 No. 2 (2022): 270.

<sup>8</sup> Novi Eka Saputri & Eny Kusdarini, "Kontribusi Sistem Hukum Eropa Kontinental terhadap Pembangunan Sistem Hukum Nasional di Indonesia," *Masalah-Masalah Hukum* Vol. 50 No. 4 (2021): 366.

jauh lebih tinggi daripada kesepakatan awal, atau bahkan mengklaim bahwa uang muka yang telah dibayarkan menjadi hak penjual secara mutlak tanpa penyelesaian transaksi.<sup>9</sup> Praktik-praktik ini tidak hanya merugikan pihak yang secara ekonomi lebih lemah biasanya pembeli tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Sengketa semacam ini sering berujung pada gugatan perdata di pengadilan, bahkan disertai dengan laporan pidana yang saling silang, sehingga membebani sistem peradilan dan menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi para pihak.

Meskipun KUHPperdata menjadi rujukan utama dalam penyelesaian sengketa perjanjian, undang-undang ini tidak secara eksplisit mengatur konsep “penyalahgunaan hak” (*abuse of rights*).<sup>10</sup> Doktrin penyalahgunaan hak muncul dalam praktik peradilan melalui penafsiran asas itikad baik dan perbuatan melawan hukum. Asas itikad baik mengharuskan setiap pihak melaksanakan perjanjian dengan niat baik, kepatutan, dan kewajiban.<sup>11</sup> Sementara itu, Pasal 1365 KUHPperdata mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelakunya mengganti kerugian tersebut. Namun, penerapan kedua asas ini dalam praktik masih bersifat kasuistik dan sering kali menimbulkan interpretasi yang berbeda-beda di antara tingkat pengadilan. Hal ini menciptakan *gap* antara norma hukum yang ada dengan realitas praktik perjanjian jual beli di masyarakat.<sup>12</sup> Ketiadaan pengaturan yang tegas tentang batas antara penggunaan hak dan penyalahgunaan hak menyebabkan ketidakpastian hukum yang tinggi.<sup>13</sup> Para pihak sering kali saling mengklaim bahwa lawannya telah melakukan wanprestasi, sementara tindakan mereka sendiri dianggap sebagai pelaksanaan hak yang sah.<sup>14</sup>

Penguatan kasus yang sangat relevan dengan permasalahan di atas dapat dilihat dalam perkara perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Mlg yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 34/PDT/2023/PT SBY tanggal 30 Januari 2024 dan akhirnya diputus oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 4199 K/Pdt/2024 tanggal 14 November 2024. Dalam perkara tersebut, Para Penggugat (Hajjah Aisyah dan H. Fauzan Saputera) selaku pemilik sah sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Metro Nomor 05, RT 001 RW 012, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kabupaten Malang, Jawa Timur (Sertifikat Hak Milik Nomor 3316, luas 262 m<sup>2</sup>) mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat (Lukas). Para Penggugat mendalilkan bahwa telah terdapat kesepakatan jual beli yang dibuktikan dengan dua kuitansi pembayaran down payment (DP) sebesar Rp950.000.000,- (Rp100.000.000,- pada 23 Desember 2020 dan Rp850.000.000,- pada 9 Februari 2021). Menurut Para Penggugat, Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melanjutkan pelunasan sesuai batas waktu yang tersirat dalam kuitansi tersebut. Oleh karena itu, Para Penggugat memohon agar kesepakatan jual beli dinyatakan batal, uang yang telah dibayarkan menjadi milik mereka secara mutlak, serta meminta penangguhan proses pidana yang dilaporkan Tergugat ke Kepolisian Resort Malang.

Namun, Tergugat dalam jawabannya menegaskan bahwa harga kesepakatan jual beli yang sebenarnya adalah Rp2.650.000.000,- (sesuai bukti P-10, P-12, dan jawaban Tergugat sendiri). Sertifikat masih dalam jaminan PT BPR Adiartha Reksacitra, sehingga pelunasan

---

<sup>9</sup> Muhammad Azani, Hasan Basri, & Dewi Nurjannah Nasution, “Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru,” *Jurnal Gagasan Hukum* Vol. 3 No. 1 (2021): 2.

<sup>10</sup> Aldo Yanuarta, Aris Sunandar, & Abdul Khair, “Legal Study of Unlawful Acts by The Opponents in Land Dispute Decision Number 6/Pdt.Bth/2024/PN Bpp,” *Jurnal USM Law Review* Vol. 8 No. 2 (2025): 797.

<sup>11</sup> Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas Itikad Baik dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak dalam Perjanjian,” *Jurnal M-Progress* Vol. (2018): 54.

<sup>12</sup> Agus Sofian, Andi Tira, & Abdurrifai, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bima,” *Clavia: Journal of Law* Vol. 23 No. 1 (2025): 13.

<sup>13</sup> Andryawan et al., “Akibat Hukum Penyalahgunaan Surat Kuasa Melampaui Kewenangan yang Diberikan Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia (Putusan Pengadilan Cirebon Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn),” *Ramah Research Journal* Vol. 7 No. 1 (2024): 134.

<sup>14</sup> Komang Rama Agastya, “Analisis Pembuktian dalam Sengketa Perdata Mengenai Wanprestasi dalam Perjanjian,” *Semarang Law Review* Vol. 6 No. 2 (2025): 345.

sisanya (Rp1.700.000.000,-) baru dapat dilakukan di hadapan notaris. Tergugat juga membuktikan melalui percakapan WhatsApp bahwa Para Penggugat justru menaikkan harga secara sepihak menjadi Rp4.250.000.000,- pada tanggal 17 Oktober 2022. Tergugat bersedia melunasi dengan harga kesepakatan awal, tetapi Para Penggugat menolak melanjutkan transaksi di notaris. Dengan demikian, Tergugat berpendapat bahwa justru Para Penggugat yang telah melanggar asas konsensualisme dan itikad baik.

Pengadilan Negeri Malang dalam Putusan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 28 November 2023 menolak seluruh gugatan Para Penggugat. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dan akhirnya Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi juga menolak permohonan kasasi Para Penggugat. Mahkamah Agung secara tegas menyatakan bahwa tindakan Para Penggugat menaikkan harga secara sepihak bertentangan dengan asas konsensualisme. Perbuatan Tergugat yang menolak melanjutkan pembayaran dengan harga baru merupakan alasan yang sah dan tidak dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Putusan Mahkamah Agung menegaskan bahwa perbuatan Para Penggugat justru merupakan penyalahgunaan hak karena menyimpang dari kesepakatan awal dan melanggar itikad baik.<sup>15</sup> Namun, dalam putusan yang sama, Mahkamah Agung tidak secara eksplisit menyatakan bahwa tindakan penetapan harga sepihak merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), melainkan hanya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat ditolak karena Tergugat tidak wanprestasi.<sup>16</sup> Kasus ini sangat representatif karena menggambarkan ketidakpastian hukum yang terjadi dalam praktik. Para pihak saling mengklaim telah menjadi korban wanprestasi pihak lain. Penggugat menganggap pembayaran DP yang tidak dilanjutkan sebagai hak mutlak mereka, sementara Tergugat menganggap kenaikan harga sepihak sebagai penyalahgunaan hak.<sup>17</sup> Putusan pengadilan yang konsisten menolak gugatan Penggugat menunjukkan bahwa hakim cenderung melindungi asas konsensualisme dan itikad baik.<sup>18</sup> Akan tetapi, ketiadaan rumusan yang tegas mengenai “abuse of rights” dalam KUHPerdara menyebabkan para pihak dan bahkan praktisi hukum masih kesulitan membedakan antara penggunaan hak yang sah dengan penyalahgunaan hak yang melanggar hukum.<sup>19</sup> Hal ini terlihat dari fakta bahwa meskipun gugatan ditolak di tiga tingkat pengadilan, proses perkara tetap memakan waktu yang panjang dan menimbulkan biaya yang tidak sedikit bagi para pihak.

Urgensi penelitian ini menjadi sangat penting karena batasan antara penggunaan hak dan penyalahgunaan hak dalam perjanjian jual beli masih bersifat abu-abu.<sup>20</sup> Tanpa kejelasan doktrin dan konsistensi putusan pengadilan, praktik penetapan harga sepihak, perubahan harga tanpa kesepakatan, dan penahanan uang muka secara sepihak akan terus berulang. Hal ini tidak hanya merugikan pihak yang lemah secara ekonomi, tetapi juga menggerus kepercayaan masyarakat terhadap sistem perjanjian dan kepastian hukum di Indonesia. Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) merupakan salah satu pilar negara hukum yang harus dijaga<sup>21</sup>. Apabila penyalahgunaan hak dalam perjanjian jual beli tidak dibatasi dengan jelas,

---

<sup>15</sup> Tio Fajar Raharjo, “Alasan Kasasi Penuntut Umum dalam Perkara Menyuruh Memasukkan Keterangan Palsu dalam Akta Otentik Menurut Pasal 253 Ayat (1) Huruf A KUHP (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 58 K/PID/2018),” *Jurnal Verstek* Vol. 9 No. 2 (2021): 299–300.

<sup>16</sup> Martinelli, I., Manggal, A. T., Mulia, A. Y., Priyanto, I., & Kusniawan, J. F. (2024). Implementasi Hukum Perikatan Dalam Masyarakat. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 821-828.

<sup>17</sup> Ahmad Farhan Nindya Praja & Rifandy Ritonga, “Urgensi Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Tinjauan terhadap Putusan Nomor: 222/Pdt.G/2024/PN Tjk),” *AHKAM: Jurnal Hukum Islam dan Humaniora* Vol. 4 No. 3 (2025): 970–971.

<sup>18</sup> Alpien Mega Nugraha et al., “Implementation of Good Faith Principles in Trade Contracts in Indonesia,” *International Journal of Science and Research* Vol. 3 No. 9 (2024): 1–2.

<sup>19</sup> Eko Iswahyudi, “Human Rights and Legal Reforms in Indonesia: Challenges and Progress,” *The Journal of Academic Science* Vol. 2 No. 2 (2025): 735–736.

<sup>20</sup> Susilowardani, “Legal Consequences of Abuse of Circumstances in Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building,” *Unifikasi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 11 No. 2 (2024): 74–75.

<sup>21</sup> Eko Iswahyudi, “Human Rights and Legal Reforms in Indonesia: Challenges and Progress,” *The Journal of Academic Science* Vol. 2 No. 2 (2025): 734–735.

maka prinsip *pacta sunt servanda* (perjanjian harus ditepati) dan itikad baik akan kehilangan maknanya<sup>22</sup>. Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk menganalisis secara mendalam apakah penetapan harga sepihak dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan hak, wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum, serta bagaimana implikasinya terhadap kepastian hukum dalam perjanjian jual beli di Indonesia. Dengan demikian, latar belakang permasalahan ini menunjukkan adanya ketegangan antara kebebasan berkontrak yang luas dengan kebutuhan akan pembatasan agar hak tidak disalahgunakan<sup>23</sup>. Kasus Hajjah Aisyah dan kawan-kawan versus Lukas menjadi contoh konkret bagaimana ketidakjelasan doktrin penyalahgunaan hak dapat menimbulkan sengketa yang kompleks dan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan<sup>24</sup>. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis sekaligus praktis dalam memperkuat doktrin abuse of rights dan itikad baik dalam hukum perdata Indonesia.

### Kajian Teoritis

Teori penyalahgunaan hak (*abuse of rights*) menjadi fondasi utama kajian ini untuk menganalisis praktik penetapan harga sepihak dalam perjanjian jual beli.<sup>25</sup> Doktrin ini berakar pada pemikiran hukum kontinental Eropa, khususnya Prancis, dan telah diadopsi dalam doktrin hukum Indonesia meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut Prof. Dr. B. Sidharta, hak tidak bersifat absolut melainkan relatif dan harus dilaksanakan sesuai dengan tujuan sosialnya. Hak yang dimiliki seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk merugikan pihak lain atau menyimpang dari fungsi sosialnya. Penyalahgunaan hak terjadi apabila penggunaan hak tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik (*mala fide*), bertentangan dengan kepatutan, atau semata-mata untuk menimbulkan kerugian bagi pihak lain tanpa kepentingan yang sah. Dalam konteks perjanjian jual beli, penetapan harga sepihak oleh salah satu pihak—misalnya menaikkan harga yang telah disepakati tanpa persetujuan bersama—dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan hak karena menyimpang dari tujuan awal perjanjian, yaitu menciptakan keseimbangan kepentingan kedua belah pihak. Sidharta menekankan bahwa hak kontraktual harus dijalankan dengan mempertimbangkan asas keseimbangan dan keadilan, bukan sebagai alat untuk mendominasi atau memeras pihak lawan<sup>26</sup>.

Teori itikad baik (*good faith*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata memperkuat doktrin di atas. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik<sup>27</sup>. Itikad baik memiliki dua dimensi: subjektif (niat tulus untuk melaksanakan perjanjian) dan objektif (kepatutan serta kewajaran menurut ukuran masyarakat). Penetapan harga sepihak jelas melanggar dimensi objektif karena mengubah kesepakatan tanpa dasar yang wajar, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan. Dalam praktik, tindakan ini sering disertai klaim sepihak atas uang muka yang telah dibayarkan, yang justru menunjukkan tidak adanya itikad baik untuk menyelesaikan transaksi sesuai kesepakatan awal. Asas itikad baik berfungsi sebagai koreksi terhadap kebebasan berkontrak yang berlebihan, sehingga perjanjian tidak boleh dijadikan alat untuk mengeksploitasi pihak

<sup>22</sup> Susilowardani, "Legal Consequences of Abuse of Circumstances in Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building," *Unifikasi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 11 No. 2 (2024): 80–81.

<sup>23</sup> Apriyodi Ali, Achmad Fitriani, & Putra Hutomo, "Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* Vol. 1 No. 2 (2022): 271.

<sup>24</sup> Susilowardani, "Legal Consequences of Abuse of Circumstances in Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building," *Unifikasi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 11 No. 2 (2024): 78–79.

<sup>25</sup> Susilowardani, "Legal Consequences of Abuse of Circumstances in Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building," *Unifikasi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 11 No. 2 (2024): 77–78.

<sup>26</sup> B. Arief Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2009), 87.

<sup>27</sup> Alpian Mega Nugraha et al., "Implementation of Good Faith Principles in Trade Contracts in Indonesia," *International Journal of Science and Research* Vol. 3 No. 9 (2024): 1.

lain.<sup>28</sup> Selanjutnya, teori perjanjian (*contract theory*) memberikan kerangka normatif yang lebih konkret. Pasal 1320 KUHPerdota menetapkan empat syarat sahnya perjanjian: kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal<sup>29</sup>. Kesepakatan (konsensualisme) menjadi inti utama; perjanjian lahir pada saat tercapai kesepakatan kehendak, bukan pada saat pelaksanaan. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menegaskan asas *pacta sunt servanda*—perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Dalam kasus yang menjadi penguatan empiris, terdapat kesepakatan jual beli tanah dan bangunan dengan harga Rp2.650.000.000,- yang dibuktikan dengan pembayaran uang muka Rp950.000.000,- melalui kwitansi. Kesepakatan ini telah memenuhi syarat Pasal 1320, sehingga mengikat kedua belah pihak. Perubahan harga sepihak oleh penjual bertentangan dengan asas konsensualisme karena merusak kesepakatan kehendak yang telah terbentuk. Teori perjanjian menekankan bahwa perubahan syarat perjanjian hanya sah apabila dilakukan dengan persetujuan bersama (*mutual consent*), bukan secara sepihak.<sup>30</sup>

Teori wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menjadi instrumen untuk membedakan antara pelanggaran kontrak dan pelanggaran hukum umum<sup>31</sup>. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 sampai Pasal 1263 KUHPerdota, yaitu ketidakmampuan atau ketidakmauan pihak untuk melaksanakan prestasi sesuai perjanjian, baik tidak melaksanakan sama sekali, melaksanakan tidak sebagaimana mestinya, tidak tepat waktu, maupun melakukan perbuatan yang dilarang. Sementara perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota yang mensyaratkan empat unsur: perbuatan melawan hukum, adanya kerugian, adanya kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dalam praktik penetapan harga sepihak, kedua teori ini sering tumpang tindih.<sup>32</sup> Pihak yang menaikkan harga dapat mengklaim pihak lawan wanprestasi karena tidak melunasi sesuai batas waktu yang ia tentukan sendiri. Sebaliknya, pihak yang dirugikan dapat menganggap tindakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar asas itikad baik dan konsensualisme.<sup>33</sup> Perbedaan mendasar terletak pada sifatnya: wanprestasi bersifat kontraktual (hanya mengikat para pihak), sedangkan perbuatan melawan hukum bersifat deliktual (dapat menimbulkan tanggung jawab di luar kontrak<sup>34</sup>). Dalam kasus yang dianalisis, pengadilan menilai bahwa penjual yang menaikkan harga dari Rp2.650.000.000,- menjadi Rp4.250.000.000,- telah melanggar asas konsensualisme, sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai wanprestasi pihak pembeli. Tindakan ini lebih mendekati penyalahgunaan hak daripada wanprestasi murni.

Terakhir, teori kepastian hukum (*legal certainty*) menjadi cermin bagi implikasi praktik penetapan harga sepihak. Menurut Lon L. Fuller dan dalam konteks Indonesia oleh Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum menghendaki kejelasan norma, konsistensi putusan, serta dapat diprediksi oleh masyarakat.<sup>35</sup> KUHPerdota tidak memberikan definisi eksplisit tentang *abuse of rights*, sehingga hakim harus mengisi kekosongan tersebut melalui penafsiran asas

---

<sup>28</sup> Alpian Mega Nugraha et al., "Implementation of Good Faith Principles in Trade Contracts in Indonesia," *International Journal of Science and Research* Vol. 3 No. 9 (2024): 4.

<sup>29</sup> Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata," *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1 No. 2 (2018): 276.

<sup>30</sup> Alpian Mega Nugraha et al., "Implementation of Good Faith Principles in Trade Contracts in Indonesia," *International Journal of Science and Research* Vol. 3 No. 9 (2024): 3

<sup>31</sup> Komang Rama Agastya, "Analisis Pembuktian dalam Sengketa Perdata Mengenai Wanprestasi dalam Perjanjian," *Semarang Law Review* Vol. 6 No. 2 (2025): 346

<sup>32</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), Pasal 1365; Nugraha, A. M., et al. (2024). *Implementation of Good Faith Principles in Trade Contracts in Indonesia*. Journal of Social Research, 3(9), 1–7.

<sup>33</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), Pasal 1338, 1365; Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia; Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty

<sup>34</sup> Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia; Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti

<sup>35</sup> Fuller, L. L. (1969). *The Morality of Law*. New Haven: Yale University Press; Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

itikad baik dan konsensualisme.<sup>36</sup> Hal ini menyebabkan ketidakpastian karena putusan pengadilan cenderung kasuistis. Dalam kasus yang menjadi bahan analisis, Pengadilan Negeri Malang menolak gugatan seluruhnya dengan alasan penjual melanggar asas konsensualisme, Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan tersebut, dan Mahkamah Agung menolak kasasi dengan pertimbangan serupa. Konsistensi antar tingkat pengadilan dalam kasus ini menunjukkan upaya menjaga kepastian hukum. Namun, secara umum, praktik penetapan harga sepihak masih menimbulkan ketidakpastian karena tidak adanya pengaturan khusus yang mengikat<sup>37</sup>. Pihak yang kuat (biasanya penjual) dapat bertindak sepihak dengan mengklaim uang muka sebagai haknya, sementara pihak lemah (pembeli) harus menghadapi risiko kehilangan uang muka tanpa penyelesaian transaksi. Hal ini mengganggu fungsi perjanjian sebagai instrumen kepastian hukum dalam lalu lintas perekonomian. Kajian teoritis ini menunjukkan bahwa penetapan harga sepihak bukanlah hak mutlak melainkan dapat berubah menjadi penyalahgunaan hak apabila bertentangan dengan itikad baik, konsensualisme, dan tujuan sosial perjanjian<sup>38</sup>. Teori wanprestasi dan perbuatan melawan hukum memberikan alat analisis untuk membedakan pelanggaran kontraktual dan deliktual, sementara teori kepastian hukum menegaskan urgensi konsistensi putusan pengadilan<sup>39</sup>. Dengan demikian, doktrin *abuse of rights* yang dikembangkan oleh Sidharta menjadi instrumen penting untuk membatasi kebebasan berkontrak agar tidak menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum dalam praktik perjanjian jual beli di Indonesia<sup>40</sup>.

## RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kualifikasi yuridis penyalahgunaan hak dalam tindakan penetapan harga sepihak dalam perjanjian jual beli?
2. Apakah tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum?
3. Bagaimana implikasi praktik tersebut terhadap kepastian hukum dalam perjanjian jual beli di Indonesia?

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang bersifat deskriptif-analitis. Penelitian yuridis normatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menafsirkan norma-norma hukum yang terkait dengan penyalahgunaan hak (*abuse of rights*), itikad baik, wanprestasi, serta perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli, khususnya praktik penetapan harga secara sepihak<sup>41</sup>. Pendekatan ini tidak hanya mendeskripsikan ketentuan hukum positif, tetapi juga menganalisis penerapannya dalam praktik peradilan untuk menemukan kelemahan dan ketidakpastian hukum yang muncul. Penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan peraturan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan peraturan dilakukan untuk mengkaji secara sistematis ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

---

<sup>36</sup> Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia; Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty

<sup>37</sup> Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty; Fuller, L. L. (1969). *The Morality of Law*. New Haven: Yale University Press

<sup>38</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1338; Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia; Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti

<sup>39</sup> Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia; Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti; Fuller, L. L. (1969). *The Morality of Law*. New Haven: Yale University Press; Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty

<sup>40</sup> Sidharta. (2013). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Pasal 1338

<sup>41</sup> Soekanto, S., & Mamudji, S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada; Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana

(KUHPerdota), khususnya Pasal 1320 (syarat sah perjanjian), Pasal 1338 ayat (3) (itikad baik), Pasal 1365 (perbuatan melawan hukum), serta doktrin *pacta sunt servanda* dan konsensualisme<sup>42</sup>. Pendekatan ini juga mencakup analisis terhadap doktrin penyalahgunaan hak (*abuse of rights*) sebagaimana dikemukakan oleh Sidharta dan para ahli hukum perdata lainnya yang menekankan bahwa hak tidak boleh digunakan secara absolut melainkan harus sesuai dengan tujuan sosial dan itikad baik. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis putusan-putusan pengadilan yang relevan sebagai bahan konkret. Kasus yang menjadi fokus utama adalah perkara perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Mlg yang diputus Pengadilan Negeri Malang tanggal 28 November 2023, kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 34/PDT/2023/PT SBY tanggal 30 Januari 2024, dan akhirnya diputus Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 4199 K/Pdt/2024 tanggal 14 November 2024. Ketiga putusan ini dipilih karena secara faktual menggambarkan sengketa penetapan harga sepihak dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan (kesepakatan awal Rp2.650.000.000,- dengan pembayaran Rp950.000.000,- yang kemudian diklaim sepihak oleh penggugat sebagai hak yang tidak dapat ditarik kembali). Analisis kasus dilakukan untuk melihat konsistensi atau inkonsistensi penerapan asas itikad baik dan doktrin *abuse of rights* oleh ketiga tingkat peradilan.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi: (1) KUHPerdota; (2) Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 155/Pdt.G/2023/PN Mlg; (3) Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 34/PDT/2023/PT SBY; dan (4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 4199 K/Pdt/2024. Bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum berupa buku teks, jurnal ilmiah, dan artikel yang membahas doktrin penyalahgunaan hak (termasuk karya Prof. Sidharta dan ahli hukum perdata Indonesia lainnya), doktrin itikad baik, serta kepastian hukum dalam kontrak. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka (*library research*) dengan cara inventarisasi, identifikasi, dan klasifikasi bahan hukum yang relevan. Teknik analisis data bersifat kualitatif dengan metode interpretasi hukum (*legal interpretation*) yang meliputi interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis. Analisis dilakukan secara deduktif (dari norma umum ke kasus konkret) dan komparatif (membandingkan pendapat pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi). Hasil analisis kemudian disajikan secara deskriptif-analitis untuk menjawab rumusan masalah dan menghasilkan kesimpulan yang bersifat preskriptif. Dengan metode ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kualifikasi yuridis penetapan harga sepihak sebagai bentuk penyalahgunaan hak dan implikasinya terhadap kepastian hukum dalam perjanjian jual beli di Indonesia.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Kualifikasi Yuridis Penetapan Harga Sepihak dalam Perjanjian Jual Beli

Dalam ranah hukum keperdataan di Indonesia, perjanjian jual beli diatur secara khusus dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdota). Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli didefinisikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lebih lanjut, Pasal 1458 KUHPerdota menegaskan keberlakuan asas konsensualisme yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.<sup>43</sup> Klausul

<sup>42</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), Pasal 1320, Pasal 1338 ayat (3), Pasal 1365; Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa; Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana

<sup>43</sup> Dhira Utari Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Lex Privatum* Vol. VIII No. 1 (2020): 38-39.

mengenai "harga" dan "barang" merupakan *essentialia* (unsur mutlak) dalam suatu perjanjian jual beli.<sup>44</sup> Kesepakatan (*consensus*) atas kedua unsur ini melahirkan hubungan hukum yang mengikat bagi para pihak selayaknya undang-undang, sebagaimana diamanatkan oleh asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.<sup>45</sup> Oleh karena itu, tindakan salah satu pihak yang melakukan penetapan atau perubahan harga secara sepihak di luar kesepakatan awal merupakan anomali dalam hukum kontrak yang berpotensi mencederai asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme itu sendiri.<sup>46</sup> Secara teoretis, tindakan penetapan harga sepihak sesudah adanya kesepakatan awal tidak selalu dapat disederhanakan sekadar sebagai bentuk kelalaian (*wanprestasi*). Tindakan ini sangat potensial dikualifikasikan sebagai bentuk Penyalahgunaan Hak (*Abuse of Rights* atau *Misbruik van Recht*).<sup>47</sup> Hak dalam hal ini merujuk pada hak kontraktual atau hak kepemilikan (hak absolut atas benda) yang dijalankan tidak sesuai dengan tujuan sosialnya atau dijalankan semata-mata untuk menekan pihak lawan transaksinya.<sup>48</sup> Doktrin penyalahgunaan hak menetapkan bahwa suatu hak tidak boleh digunakan secara absolut. Hak harus dijalankan dengan itikad baik (*good faith*) dan tujuan yang sah secara hukum.<sup>49</sup> Penyalahgunaan hak terjadi ketika hak tersebut digunakan untuk merugikan pihak lain atau menyimpang dari tujuan esensial peruntukan hak tersebut.<sup>50</sup>

Dalam konteks hukum perjanjian, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata secara imperatif menggarisbawahi bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".<sup>51</sup> Itikad baik (*goeder trouw*) terbagi menjadi dua dimensi, yakni itikad baik subjektif yang berkaitan dengan niat kejujuran di dalam batin seseorang saat mengadakan perjanjian, dan itikad baik objektif yang menitikberatkan pada pelaksanaan perjanjian agar berjalan sesuai dengan norma kepatutan, keadilan, dan kewajaran dalam masyarakat.<sup>52</sup> Penetapan harga sepihak oleh penjual yang menahan pembayaran uang muka (*down payment*) yang telah dibayarkan oleh pembeli, dan menggunakannya sebagai daya ungkit (*leverage*) untuk memaksakan harga baru, merupakan manifestasi dari pelanggaran asas itikad baik objektif. Tindakan ini merupakan perwujudan dari penyalahgunaan hak karena penjual memanfaatkan instrumen keperdataannya (hak atas kebendaan yang belum diserahkan secara yuridis) secara eksekutif sehingga melampaui batas kepatutan hukum (*reasonableness*) dan mencederai rasa keadilan pihak pembeli.

### **Analisis Kasus: Sengketa Jual Beli dalam Putusan PN Malang No. 155/Pdt.G/2023 jo. Putusan MA No. 4199 K/Pdt/2024**

Untuk menganalisis batasan antara pemenuhan hak kontraktual dan penyalahgunaan hak dalam praktik penetapan harga sepihak, penelitian ini membedah putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 155/Pdt.G/2023 yang kemudian dikuatkan hingga ke tingkat kasasi melalui

<sup>44</sup> Mohamad Kharis Umardani, "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai," *Journal of Islamic Law Studies* Vol. 4 No. 1 (2021): 20.

<sup>45</sup> Anggitariani Rayi Larasati Siswanta, "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Standar yang Mengandung Klausula Eksonerasi Tanpa Menerapkan Asas Itikad Baik," *Jurnal de Jure* Vol. 15 No. 1 (2023): 47.

<sup>46</sup> Jessica Debora Panjaitan, Firdaus, & Dasrol, "Praktik Penetapan Harga Pada Kegiatan Jual Beli Gabah Di Kecamatan Silaen Kabupaten Toba," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* Vol. 11 No. 10.B (2025): 97-98.

<sup>47</sup> Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) dalam Putusan Pengadilan Indonesia," *Dharmasiswa: Jurnal Program Magister Hukum FHUI* Vol. 2 No. 2 (2022): 539-540.

<sup>48</sup> Zulfirman, "Hak Dasar Manusia dalam Hukum Kontrak Indonesia: Analisis Kritis Syarat Kontrak," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 17 No. 2 (2017): 158-160.

<sup>49</sup> Masrofah, Maizidah Salas, & Susilo Wardani, "Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* Vol. 4 No. 1 (2026): 3046.

<sup>50</sup> Nelly Pinangkaan, "Suatu Tinjauan terhadap Penyalahgunaan Hak dan Perbuatan Melawan Hukum Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (Karya Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2010): 22-23.

<sup>51</sup> Benni Rusli, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Studi pada Perusahaan Pembiayaan di Kota Bukittinggi)," *Pagaruyuang Law Journal* Vol. 3 No. 1 (2019): 124.

<sup>52</sup> Saparwadi, "Penerapan Azas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Ditinjau dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2017): 8-9.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 4199 K/Pdt/2024. Seperti yang dikemukakan oleh Shidarta dalam kajiannya mengenai penelitian berbasis putusan, pengidentifikasian permasalahan hukum harus bertolak dari isu yang melekat secara eksplisit pada teks putusan serta penalaran (*legal reasoning*) dari majelis hakim.

### **Duduk Perkara (Konstatasi Fakta Hukum)**

Berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, telah terjadi kesepakatan jual beli antara Hajjah Aisyah dan H. Fauzan Saputera (sebagai Penjual/Penggugat) dengan Lukas (sebagai Pembeli/Tergugat) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kota Batu (SHM No. 3316) dengan harga kesepakatan awal sebesar Rp2.650.000.000,00 (Dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah). Sebagai wujud itikad baik dan pengikatan kesepakatan, Tergugat telah membayarkan Uang Muka (*Down Payment/DP*) secara bertahap kepada Penggugat dengan total Rp950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), yang dibuktikan melalui dua kuitansi pembayaran bertanggal 23 Desember 2020 (DP pertama sebesar Rp100 juta) dan 9 Februari 2021 (DP kedua sebesar Rp850 juta). Sengketa memuncak ketika Pembeli hendak melunasi sisa pembayaran di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris demi memenuhi asas "terang dan tunai" sesuai Hukum Agraria yang berlaku. Namun, Penjual (Penggugat) menolak dan justru menaikkan harga objek sengketa secara sepihak menjadi Rp4.250.000.000,00 (Empat miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Atas penolakan Pembeli untuk membayar harga baru yang diubah secara sepihak tersebut, Penjual justru mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, menuntut agar kesepakatan batal dan uang muka Rp950.000.000,00 menjadi hak milik Penjual secara absolut.

### **Analisis Penalaran Hukum (Ratio Decidendi) Hakim**

Pengadilan Negeri Malang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, yang kemudian diamini oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dan dikuatkan oleh Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi. Penalaran hukum (*ratio decidendi*) yang dikonstruksikan oleh institusi peradilan dalam perkara ini memberikan penegasan batas hukum yang sangat krusial terkait penyalahgunaan hak dan kepastian perjanjian. Majelis Hakim Mahkamah Agung (Putusan No. 4199 K/Pdt/2024) menguatkan pertimbangan *Judex Facti* dengan menyatakan bahwa: "...perbuatan Para Penggugat menaikkan harga dari kesepakatan semula adalah bertentangan dengan asas konsensualisme, maka perbuatan Tergugat tidak melanjutkan pembayaran objek sengketa sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan alasan yang sah dan Tergugat tidak melakukan wanprestasi..." Putusan ini menyoroti secara eksplisit bahwa tindakan "menaikkan harga dari kesepakatan semula" secara sepihak adalah bentuk pengingkaran terhadap asas konsensualisme. Dalam perspektif hukum kontrak, ketika DP telah diterima tanpa penolakan, hal tersebut membuktikan bahwa konsensus mengenai harga (yakni Rp2,65 Miliar) telah terjadi dan sempurna secara hukum (*perfected contract*). Pengadilan secara cermat melihat fenomena *beyond the text* dari dalil Penggugat. Penggugat mendalilkan Tergugat telah wanprestasi karena tidak melunasi pembayaran sesuai termin waktu, padahal fakta persidangan membuktikan bahwa keengganan Tergugat melunasi pembayaran disebabkan oleh *actus* dari Penggugat sendiri yang mengubah harga secara sepihak dan menolak penyelesaian pelunasan di hadapan instrumen negara (Notaris/PPAT). Dalam hukum keperdataan, perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung. Klaim sepihak Penggugat yang memaksakan dalil bahwa uang sejumlah Rp950.000.000,00 menjadi miliknya tak tergugat dapat dipandang sebagai *abuse of rights*. Penjual menyalahgunakan instrumen hukum gugatan *wanprestasi* dengan niat untuk menormalisasi pelanggaran itikad baik yang dilakukannya.

Hakim secara tepat menepis dalil ini karena pembenaran terhadap tindakan Penjual akan melegitimasi praktik pemerasan terselubung dalam transaksi properti.

### **Perbatasan Konseptual: Penyalahgunaan Hak (Abuse of Rights) vs Wanprestasi**

Praktik peradilan sering kali dihadapkan pada kekaburan (*overlap*) batas antara wanprestasi murni dan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam wujud penyalahgunaan hak.<sup>53</sup> Wanprestasi (ingkar janji) yang diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara, menitikberatkan pada kegagalan memenuhi prestasi yang telah ditetapkan karena kesengajaan atau kelalaian, yang wujudnya dapat berupa:

- (1) tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- (2) melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- (3) melaksanakan tetapi terlambat; dan
- (4) melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.<sup>54</sup>

Sebaliknya, penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) dalam praktik perjanjian kerap masuk ke dalam domain Pasal 1365 KUHPerdara mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) bilamana hal tersebut melanggar asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam lalu lintas masyarakat.<sup>55</sup> Dalam kasus penetapan harga sepihak pasca penerimaan uang muka, perbedaan ini menjadi krusial untuk dibedah. Pihak Penjual (Penggugat dalam perkara a quo) mencoba membingkai kasus ini sebagai wanprestasi Tergugat yang konon gagal melunasi pembayaran tepat waktu. Namun, melalui pendekatan *abuse of rights*, kita mendapati bahwa ketidakmampuan Tergugat untuk berprestasi adalah hasil langsung dari perbuatan sewenang-wenang Penjual yang merusak ekuilibrium perjanjian.<sup>56</sup> Ciri utama penyalahgunaan hak dalam sengketa ini ditandai oleh elemen-elemen berikut:

1. Pemanfaatan Posisi Dominan secara Culus: Penjual, dengan posisi memegang hak kebendaan (sertifikat) dan menahan dana uang muka pembeli yang bernilai sangat besar (hampir 40% dari nilai transaksi awal), memanipulasi keadaan tersebut.
2. Ketiadaan Dasar Hukum yang Sah (*Zonder Rechtsgrond*): Kenaikan harga dari Rp2,65 Miliar menjadi Rp4,25 Miliar tidak didasari oleh klausa eskalasi harga yang disepakati, melainkan semata-mata dominasi kehendak sepihak.
3. Penyimpangan Itikad Baik Objektif: Penjual menggunakan institusi kepemilikan benda dan asas pembatalan perjanjian bukan untuk memulihkan keadilan, melainkan untuk memperoleh *undue advantage* (keuntungan tak berdasar), yakni memperoleh tambahan harga jauh di luar kesepakatan atau menguasai DP Rp950 juta secara cuma-cuma.

Oleh karena itu, tindakan penetapan harga sepihak tidak lagi hanya bisa dikategorikan sebagai wanprestasi Penjual (yakni tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan barang dengan harga yang disepakati), tetapi bertransformasi menjadi perbuatan yang aktif mencederai itikad baik (pelanggaran terhadap norma kepatutan) yang merugikan pihak lain,

---

<sup>53</sup> Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian," *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol. III No. 2 (2016): 280-281.

<sup>54</sup> Wasti Emma Mandacan, Dientje Rumimpunu, & Fonny Tawas, "Akibat Hukum dari Wanprestasi dalam Kontrak Perjanjian Hukum Perdata Indonesia," (2024): 1-2.

<sup>55</sup> Chelsia Yap, Dewa Ayu Putri Sukadana, Dewa Krisna Prasada, & Anak Agung Intan Puspawati, "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Penyalahgunaan Wewenang pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* Vol. 5 No. 3 (2025): 354-355

<sup>56</sup> Raysah Afdila Fachriah & Nuzul Rahmayani, "Analisis Hukum Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) sebagai Suatu Bentuk Cacat Kehendak Ditinjau dari Hukum Perjanjian Indonesia," *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora* Vol. 5 No. 2 (2026): 864-865.

yang merupakan esensi dari doktrin penyalahgunaan hak.<sup>57</sup> Kesalahan kualifikasi oleh para praktisi hukum yang kerap merancukan kedua instrumen ini menjadi salah satu pemicu tumpang-tindihnya dalil gugatan di peradilan.<sup>58</sup> Putusan Mahkamah Agung No. 4199 K/Pdt/2024 ini memberikan *landmark* konseptual bahwa tidak setiap kegagalan pelunasan oleh pembeli adalah wanprestasi, terlebih jika kegagalan tersebut disebabkan oleh *abuse of rights* pihak penjual yang membatasi hak pembeli untuk melaksanakan prestasinya dengan cara-cara yang sah (misalnya melalui notaris).

### Implikasi Praktik Penetapan Harga Sepihak terhadap Kepastian Hukum di Indonesia

Permasalahan terbesar dalam doktrin *Abuse of Rights* di ranah keperdataan Indonesia adalah ketidakhadiran pengaturan yang secara eksplisit definitif (*expressis verbis*) dalam KUHPerdota.<sup>59</sup> Hal ini berbeda dengan *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) Belanda yang secara progresif telah merumuskan *misbruik van bevoegdheid* (penyalahgunaan wewenang/hak) dalam Pasal 3:13 NBW.<sup>60</sup> Ketiadaan norma positif yang eksplisit ini memaksa penegak hukum di Indonesia untuk bergantung pada interpretasi ekstensif atas Pasal 1365 KUHPerdota tentang PMH dan Pasal 1338 ayat (3) tentang Itikad Baik.<sup>61</sup> Kondisi kekosongan redaksional ini kerap melahirkan inkonsistensi putusan pengadilan dalam menyikapi tindakan kontraktual sepihak.<sup>62</sup> Tanpa parameter yang jelas, preseden di tingkat *judex facti* terkadang secara rigid hanya berpegang pada bukti formal kelambatan pembayaran sebagai *wanprestasi*, tanpa menguliti akar kausalitas di balik kelambatan tersebut (seperti adanya penetapan harga sepihak atau hambatan teknis yang diciptakan penjual dengan itikad buruk). Praktik penetapan harga sepihak dan ancaman penahanan *down payment* ini menimbulkan implikasi negatif terhadap kepastian hukum (*legal certainty*). Kepastian hukum, menurut Gustav Radbruch, mensyaratkan adanya kejelasan norma dan konsistensi penegakannya oleh hakim. Jika penetapan harga sepihak dibiarkan tanpa koreksi hukum yang kuat, maka:

Pertama, Mengikis Kepercayaan Publik terhadap Asas *Pacta Sunt Servanda*. Kebebasan berkontrak akan dipandang sebagai instrumen bagi pihak yang secara ekonomis lebih kuat (atau pihak yang sedang memegang aset) untuk menindas pihak yang lemah.<sup>63</sup> Pembeli akan senantiasa berada dalam posisi rentan kerugian fatal apabila penjual dapat sewaktu-waktu menaikkan harga dan menyita uang muka dengan dalih pembeli tidak menyanggupi harga revisi tersebut. Kedua, Memicu Efisiensi Semu dalam Penyelesaian Sengketa. Ketika batasan penyalahgunaan hak tidak ditegakkan secara konsisten oleh institusi peradilan, maka akan terus terjadi inflasi gugatan yang saling berbenturan (*counter-claims*) antara wanprestasi dan PMH.<sup>64</sup> Hal ini, sebagaimana terlihat pada perkara ini, memaksa proses peradilan bergulir mulai dari Pengadilan Negeri hingga ke meja Kasasi Mahkamah Agung hanya untuk menegaskan suatu prinsip dasar tentang "asas konsensualisme".

<sup>57</sup> Sandrarina Hertanto & Gunawan Djajaputra, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli," *UNES Law Review* Vol. 6 No. 4 (2024): 10372–10373.

<sup>58</sup> Kristin Atihuta, Merry Tjoanda, & Pieter Radjawane, "Analisa Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Salah Objek dalam Perkara Perdata No 19/Pdt.G/2020/PN Msh," *TATOHI Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 3 No. 4 (2023): 333–334.

<sup>59</sup> Asti Inayah et al., "Doktrin *Misbruik van Omstandigheden* dalam Sistem Hukum Perjanjian di Indonesia," *Soedirman Law Review* Vol. 7 No. 4 (2025): 343–344.

<sup>60</sup> Ariyanto, "Pengaturan Penipuan dalam Hukum Perdata: Studi Perbandingan KUHPerdota Indonesia dengan *Nieuw Burgerlijk Wetboek* Belanda," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 23 No. 4 (2023): 457–458.

<sup>61</sup> Musa Taklima, "Aspek Perbuatan Melawan Hukum dan Itikad Tidak Baik dalam Implikasi Pencantuman Harga Produk dengan Pecahan Rupiah yang Tidak Beredar," *Et-Tijarie* Vol. 5 No. 1 (2018): 30–31, 38–39.

<sup>62</sup> Indi Millatul Aula & Akhmad Budi Cahyono, "Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law)," *Lex Patrimonium* Vol. 2 No. 2 (2023): 2–4, 18.

<sup>63</sup> Lenny Verawaty S. H. Siregar & Adi Mansar, "Kajian Hukum Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Perjanjian Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 99/PU-XVIII/2020," *Jurnal Notarius* Vol. 2 No. 2 (2023): 2–3, 8–9.

<sup>64</sup> Maralutan Siregar, Tan Kamello, Hasim Purba, & Rosnidar Sembiring, "Pemisahan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Materiil dan Penerapan di Pengadilan," *Locus Journal of Academic Literature Review* Vol. 2 No. 6 (2023): 533–535, 545–546.

Namun demikian, apresiasi yurisprudensial patut diberikan terhadap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Kasasi No. 4199 K/Pdt/2024 yang dianalisis dalam studi ini. Melalui putusan tersebut, Mahkamah Agung membuktikan kapabilitas *judge-made law* (yurisprudensi) dalam mengisi gap hukum (kekosongan pemahaman) mengenai *abuse of rights*. Mahkamah Agung dengan tegas mensyaratkan bahwa pembatalan sepihak dan pengubahan harga sepihak oleh penjual yang menolak pemenuhan melalui jalur legal formal (Notaris/PPAT) menyebabkan tuntutan wanprestasi mereka atas pembeli menjadi gugur demi hukum.<sup>65</sup> Putusan ini berdampak sangat progresif bagi kepastian hukum di masa mendatang. Preseden ini menjadi pedoman (*guidance*) bagi penegakan hukum kontrak perdata di Indonesia bahwa perlindungan mutlak akan diberikan kepada pihak pembeli yang telah menunjukkan itikad baik (terbukti dengan pembayaran *down payment* yang substansial) untuk menyelesaikan prestasinya.<sup>66</sup> Sebaliknya, terhadap setiap manuver sepihak yang bertujuan memeras atau mengubah *essentialia* kontrak tanpa *mutual consent*, hukum tidak akan memberikan perlindungannya.<sup>67</sup> Ke depan, untuk lebih memperkuat kepastian hukum, sangat direkomendasikan agar doktrin penyalahgunaan hak diadopsi secara eksplisit dalam rancangan pembaruan Hukum Perikatan Nasional, guna mempersempit ruang diskresi interpretasi yang terlalu liar dan memberikan jaminan proteksi sengketa kontraktual yang adil.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis hukum dan pembahasan terhadap putusan pengadilan yang telah diuraikan sebelumnya, penelitian ini menghasilkan beberapa kesimpulan penting terkait praktik penetapan harga sepihak dalam perjanjian keperdataan di Indonesia. **Pertama**, tindakan penetapan harga secara sepihak oleh salah satu pihak (khususnya penjual) pasca-tercapainya kesepakatan awal dan pasca-diterimanya prestasi sebagian (*down payment*), sejatinya dapat dikualifikasikan secara yuridis sebagai bentuk penyalahgunaan hak (*abuse of rights* atau *misbruik van recht*).<sup>68</sup> Kualifikasi ini terpenuhi apabila tindakan tersebut dilakukan tanpa landasan persetujuan bersama (*mutual consent*) sehingga merusak asas konsensualisme yang diamanatkan oleh Pasal 1320 *jo.* Pasal 1458 KUHPperdata, serta secara nyata bertentangan dengan asas itikad baik (*good faith*) secara objektif sebagaimana digariskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata.<sup>69</sup> Hak kontraktual dan hak atas kebendaan tidak bersifat absolut; ia tidak dapat digunakan sebagai instrumen determinasi sepihak untuk memeras, mendominasi, atau merugikan pihak lain demi keuntungan yang tidak wajar (*undue advantage*).

**Kedua**, penelitian ini menegaskan sebuah perbatasan konseptual bahwa tidak semua tindakan gagal bayar dari pihak pembeli dapat serta-merta dilabeli sebagai perbuatan wanprestasi. Dalam banyak manuver litigasi, tindakan penetapan harga sepihak oleh penjual justru dikamufleskan melalui gugatan wanprestasi terhadap pembeli, dengan dalih pembeli gagal melunasi transaksi. Padahal, melalui pisau analisis *abuse of rights*, terbukti bahwa kegagalan tersebut direayasa oleh perbuatan melawan hukum (PMH) pihak penjual itu sendiri yang memblokir proses pemenuhan prestasi yang sah (seperti menolak pelunasan di hadapan instrumen negara/Notaris). Pergeseran kualifikasi ini—dari sengketa wanprestasi semu

<sup>65</sup> Welda Aulia Putri & Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni, "Indikator Prinsip Penyalahgunaan Keadaan dalam Pertimbangan Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017," *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora* Vol. 1 No. 2 (2024): 81–85.

<sup>66</sup> Besty Habeahan & Aurelius Rizal Tamba, "Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Sistem Elektronik," *Nommensen Journal of Legal Opinion* Vol. 2 No. 1 (2021): 50–52.

<sup>67</sup> Nugrah Gables Manery, "Analisis Yuridis Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak," *Referendum: Jurnal Hukum Perdata dan Pidana* Vol. 2 No. 4 (2025): 110–112, 114.

<sup>68</sup> Olivia Ramadhani Dezytasari, "Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/Pdt/2017)," *Indonesian Notary* Vol. 3 No. 4 (2021): 249–251.

<sup>69</sup> Ni Made Cahya Kirana Dewi, Dewa Ayu Putri Sukadana, Komang Satria Wibawa Putra, & I Gusti Ayu Eviani Yuliantari, "Pelanggaran Asas Itikad Baik Pasal 1338 KUHPperdata oleh Pihak Pertama dalam Kontrak Sewa," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* Vol. 3 No. 6 (2025): 10712–10714

menjadi perbuatan melawan hukum berbasis penyalahgunaan hak—merupakan koreksi doktrinal yang esensial. Sebagaimana tercermin dalam rasio logis Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 155/Pdt.G/2023 yang dikuatkan hingga Putusan Mahkamah Agung No. 4199 K/Pdt/2024, pengadilan telah secara presisi menyatakan bahwa penolakan pembeli untuk membayar harga yang diubah sepihak adalah alasan yang sah dan bukan suatu wanprestasi. Tindakan penjual yang secara manipulatif menuntut pembatalan kontrak sembari menyita uang muka ratusan juta rupiah yang telah dibayarkan, justru mengeskalasi pelanggaran kontrak biasa menjadi perbuatan yang melawan hukum dan keadilan substantif.

**Ketiga**, maraknya praktik penetapan harga sepihak dan klaim-klaim manipulatif atas uang muka ini menimbulkan ketidakpastian hukum (*legal uncertainty*) yang sistemik dalam lalu lintas bisnis properti di Indonesia. Akar dari permasalahan ini bersumber pada dua entitas utama: (1) tidak adanya pengaturan eksplisit dan definitif mengenai doktrin *abuse of rights* di dalam koridor KUHPerdara (sebagaimana halnya telah diakomodasi secara terstruktur dalam Pasal 3:13 *Nieuw Burgerlijk Wetboek* di Belanda); serta (2) masih sering terjadinya inkonsistensi putusan pengadilan pada tingkat *judex facti* dalam mendeduksi batas tipis antara kebebasan berkontrak dengan iktikad buruk yang tersembunyi. Ketiadaan panduan norma yang kokoh menyebabkan pihak yang memiliki posisi tawar ekonomis lebih kuat kerap menggunakan kekosongan hukum ini untuk "bermain" di area abu-abu (*grey area*), yang pada akhirnya mereduksi asas *pacta sunt servanda* menjadi instrumen penindasan keperdataan yang mencederai kepastian hukum berkeadilan.

## Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, perlu adanya penguatan perlindungan hukum dalam praktik keperdataan. Oleh karena itu, penelitian ini memberikan beberapa saran sebagai berikut: **Pertama, Penguatan Doktrin Abuse of Rights dalam Legislasi Nasional.** Diperlukan langkah legislatif progresif oleh pembuat undang-undang dalam agenda pembaruan Hukum Perikatan Nasional di masa mendatang.<sup>70</sup> Konsep penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) harus dirumuskan secara eksplisit dan mandiri, tidak lagi hanya dibiarkan tersirat bersembunyi di balik bayang-bayang penafsiran asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3) maupun celah Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365). Pengaturan yang positif dan sistematis akan menghadirkan kepastian hukum mutlak serta mempersempit ruang diskresi yang berpotensi menghasilkan disparitas putusan hakim. **Kedua, Konsistensi Penerapan Asas Itikad Baik oleh Institusi Peradilan.** Mahkamah Agung Republik Indonesia memegang peranan sentral sebagai benteng terakhir pencari keadilan (*judex juris*). Melalui fungsi *reglementer* maupun penyusunan yurisprudensi tetap (*landmark decisions*), Mahkamah Agung didorong untuk secara konsisten merumuskan parameter yang jelas (seperti yang telah ditunjukkan pada Putusan No. 4199 K/Pdt/2024) mengenai kualifikasi pembatalan kontrak yang didasarkan pada iktikad buruk. Panduan ini sangat krusial bagi para hakim di tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi agar tidak terjebak pada pendekatan formalistik-legalistik semata ketika memutus sengketa wanprestasi, melainkan senantiasa menggali fenomena *beyond the text* untuk mengidentifikasi keberadaan *abuse of rights*. **Ketiga, Optimalisasi Tindakan Preventif bagi Pelaku Usaha dan Profesi Hukum.** Bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, serta profesi hukum seperti Advokat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), disarankan untuk menyusun struktur perjanjian (baik lisan yang dikonfirmasi secara tertulis, maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan klausul pengamanan yang sangat rinci.<sup>71</sup> Hal

---

<sup>70</sup> M. Ilham F. Putuhena, "Politik Hukum Perundang-Undangan: Mempertegas Reformasi Legislasi yang Progresif," *Jurnal RechtsVinding* Vol. 2 No. 3 (2013): 375–377, 393.

<sup>71</sup> Andi Listiana, "Kekuatan Klausula Pengaman Diri dalam Akta Bagi Notaris," *LEX Renaissance* Vol. 5 No. 3 (2020): 750–752, 760.

ini mencakup tata cara eskalasi harga yang harus disetujui secara tertulis oleh kedua belah pihak (*mutual consent*), serta mekanisme *refund* atau penalti yang berimbang jika transaksi terhalang. Pencegahan secara kontraktual ini akan menjadi instrumen mitigasi risiko utama agar hak dan kewajiban setiap pihak berada dalam ekuilibrium yang terlindungi oleh hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aan Handriani. (2018). Keabsahan perjanjian jual beli secara tidak tertulis berdasarkan hukum perdata. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 275–276.
- Agus Sofian, Andi Tira, & Abdurrifai. (2025). Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. *Clavia: Journal of Law*, 23(1), 13.
- Ahmad Farhan Nindya Praja & Rifandy Ritonga. (2025). Urgensi perlindungan hukum terhadap para pihak dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah. *AHKAM*, 4(3), 970–971.
- Allan Mustafa Umami & Aryadi Almau Dudy. (2023). Realisasi hukum perjanjian dalam dinamika hukum di Indonesia. *Jurnal Parhesia*, 1(2), 136.
- Alpian Mega Nugraha et al. (2024). Implementation of good faith principles in trade contracts in Indonesia. *International Journal of Science and Research*, 3(9), 1–4.
- Andi Listiana. (2020). Kekuatan klausula pengaman diri dalam akta bagi notaris. *LEX Renaissance*, 5(3), 750–760.
- Andryawan et al. (2024). Akibat hukum penyalahgunaan surat kuasa melampaui kewenangan. *Ranah Research Journal*, 7(1), 134.
- Apriyodi Ali, Achmad Fitriani, & Putra Hutomo. (2022). Kepastian hukum penerapan asas kebebasan berkontrak. *SENTRI*, 1(2), 270–271.
- Ariyanto. (2023). Pengaturan penipuan dalam hukum perdata: Studi perbandingan KUHPerdata dan NBW Belanda. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 23(4), 457–458.
- Asti Inayah et al. (2025). Doktrin misbruik van omstandigheden dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia. *Soedirman Law Review*, 7(4), 343–344.
- Besty Habeahan & Aurelius Rizal Tamba. (2021). Perlindungan hukum pembeli dalam perjanjian jual beli. *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 2(1), 50–52.
- Chelsia Yap et al. (2025). Analisis perbuatan melawan hukum penyalahgunaan wewenang. *Locus*, 5(3), 354–355.
- Deby Armanda. (2024). Analisis kepastian hukum pentingnya perjanjian tertulis. *Al-Dalil*, 2(2), 62.
- Dhira Utari Umar. (2020). Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli. *Lex Privatum*, 8(1), 38–39.
- Eko Iswahyudi. (2025). Human rights and legal reforms in Indonesia. *Journal of Academic Science*, 2(2), 734–736.
- Fajar Satriyawan Wahyudi & May Shinta Retnowati. (2024). Kebebasan berkontrak dan itikad baik. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 2(7), 307.
- Indi Millatul Aula & Akhmad Budi Cahyono. (2023). Pembatalan perjanjian secara sepihak akibat wanprestasi. *Lex Patrimonium*, 2(2), 2–4, 18.
- Jesica Debora Panjaitan et al. (2025). Praktik penetapan harga dalam jual beli gabah. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(10B), 97–98.
- Jihaan Nabila Zula. (2024). Transaksi peralihan hak atas tanah dalam PPJB. *UNES Journal of Swara Justisia*, 8(2), 340.
- Komang Rama Agastya. (2025). Analisis pembuktian dalam sengketa wanprestasi. *Semarang Law Review*, 6(2), 345–346.
- Kristin Atihuta et al. (2023). Analisa pertimbangan hakim terhadap gugatan salah objek. *TATOHI*, 3(4), 333–334.

- Lenny Verawaty Siregar & Adi Mansar. (2023). Kajian asas pacta sunt servanda. *Jurnal Notarius*, 2(2), 2–3, 8–9.
- M. Ilham F. Putuhena. (2013). Politik hukum perundang-undangan. *Jurnal RechtsVinding*, 2(3), 375–377, 393.
- Martinelli, I., Manggal, A. T., Mulia, A. Y., Priyanto, I., & Kusniawan, J. F. (2024). Implementasi Hukum Perikatan Dalam Masyarakat. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 821-828.
- Masrofah et al. (2026). Perkembangan doktrin perbuatan melawan hukum oleh penguasa. *Al-Zayn*, 4(1), 3046.
- Musa Taklima. (2018). Aspek PMH dan itikad tidak baik. *Et-Tijarie*, 5(1), 30–31, 38–39.
- Nelly Pinangkaan. (2010). Penyalahgunaan hak dan PMH menurut KUHPperdata.
- Ni Made Cahya Kirana Dewi et al. (2025). Pelanggaran asas itikad baik Pasal 1338 KUHPperdata. *Al-Zayn*, 3(6), 10712–10714.
- Niru Anita Sinaga. (2018). Peranan asas itikad baik. *Jurnal M-Progress*, 54.
- Novi Eka Saputri & Eny Kusdarini. (2021). Kontribusi sistem hukum Eropa kontinental. *Masalah-Masalah Hukum*, 50(4), 366.
- Nugrah Gables Manery. (2025). Analisis yuridis pemutusan perjanjian sepihak. *Referendum*, 2(4), 110–114.
- Olivia Ramadhani Dezytasari. (2021). Perlindungan hukum penjual dalam perjanjian jual beli. *Indonesian Notary*, 3(4), 249–251.
- Raysah Afdila Fachriah & Nuzul Rahmayani. (2026). Penyalahgunaan keadaan dalam hukum perjanjian. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial*, 5(2), 864–865.
- Sandrarina Hertanto & Gunawan Djajaputra. (2024). Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10372–10373.
- Saparwadi. (2017). Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah.
- Sedyo Prayogo. (2016). Batas wanprestasi dan PMH dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280–281.
- Sharon Clarins. (2022). Doktrin penyalahgunaan keadaan dalam putusan pengadilan. *Dharmasisya*, 2(2), 539–540.
- Susilowardani. (2024). Legal consequences of abuse of circumstances. *Unifikasi*, 11(2), 74–81.
- Tio Fajar Raharjo. (2021). Alasan kasasi dalam perkara akta otentik. *Jurnal Verstek*, 9(2), 299–300.
- Wasti Emma Mandacan et al. (2024). Akibat hukum wanprestasi dalam kontrak.
- Welda Aulia Putri & Anjar Sri Nugraheni. (2024). Penyalahgunaan keadaan dalam pertimbangan hakim. *Aliansi*, 1(2), 81–85.
- Zulfirman. (2017). Hak dasar manusia dalam hukum kontrak Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 17(2), 158–160.