

## Tindakan Wanprestasi Penyalahgunaan Keadaan oleh Developer Rumah pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Studi Kasus Perkara No. 507/PDT/2017/PT.BDG

Tsabitah Rahmah Adfari<sup>1</sup>, Cinta Aisyah Putri<sup>2</sup>, Dika Hikmah Wicaksana<sup>3</sup>, Khalisyah Amara Podungge<sup>4</sup>, Dwi Desi Yayi Tarina<sup>5</sup>

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Email: [2210611081@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611081@mahasiswa.upnvj.ac.id), [2210611114@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611114@mahasiswa.upnvj.ac.id)

[2210611104@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611104@mahasiswa.upnvj.ac.id), [2210611473@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611473@mahasiswa.upnvj.ac.id), [dwidessiyaitarina@upnvj.ac.id](mailto:dwidessiyaitarina@upnvj.ac.id)

**Abstract:** *The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a common instrument in property transactions in Indonesia, but is vulnerable to disputes, including acts of default and abuse of circumstances (misbruik van omstandigheden) by the developer. This normative legal research aims to analyse the forms of abuse of circumstances committed by developers in PPJB and the legal remedies that can be taken by aggrieved buyers. Using statutory, conceptual, and case study approaches (Decision No. 507/PDT/2017/PT.BDG), this research examines how developers can exploit their dominant position. The analysis shows that the developer's actions such as repeatedly delaying the handover of the unit despite the full payment, as well as filing a counterclaim against the buyer to avoid liability, can be categorised as an abuse of circumstances. These practices, which often take advantage of the imbalance of bargaining power, violate the principle of good faith and cause harm to consumers. Although not explicitly regulated in the Civil Code, this doctrine is relevant. The main remedy for buyers is through tort actions, demanding fulfilment of the agreement, compensation, or cancellation of the contract, where the argument of abuse of circumstances can strengthen the buyer's position in seeking justice.*

**Abstrak:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen lazim dalam transaksi properti di Indonesia, namun rentan terhadap sengketa, termasuk tindakan wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan ( misbruik van omstandigheden ) oleh pihak developer. Penelitian hukum normatif ini bertujuan untuk menganalisis bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan developer dalam PPJB serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang dirugikan. Dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus (Putusan No. 507/PDT/2017/PT.BDG), penelitian ini mengkaji bagaimana developer dapat mengeksploitasi posisi dominannya. Hasil analisis menunjukkan bahwa tindakan developer seperti menunda serah terima unit secara berulang meskipun pembayaran telah lunas, serta mengajukan gugatan balik terhadap pembeli untuk menghindari kewajiban, dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan. Praktik ini, yang seringkali memanfaatkan ketidakseimbangan posisi tawar, melanggar asas itikad baik dan menimbulkan kerugian bagi konsumen. Meskipun belum diatur eksplisit dalam KUHPerdara, doktrin ini relevan. Upaya hukum utama bagi pembeli adalah melalui gugatan wanprestasi, menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan kontrak, di mana argumen penyalahgunaan keadaan dapat memperkuat posisi pembeli dalam mencari keadilan.

### Article History

Received: 20 May 2025

Revised: 30 May 2025

Published: 04 June 2025

### Keywords:

Abuse of Circumstances, default, Sale and Purchase Agreement

### Kata Kunci:

Penyalahgunaan Keadaan, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli



<https://doi.org/10.5281/zenodo.15600671>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



## PENDAHULUAN

Terbitnya aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengubah konstelasi aturan main dalam banyak sektor, termasuk juga dalam industri properti sehingga terdapat ketentuan terkait PPJB yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah menjadi hal lazim dilakukan dalam dunia properti. Akan tetapi, penting untuk diketahui calon pembeli properti bahwa PPJB hanyalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam arti lain PPJB adalah sebuah kontrak perjanjian yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sampai dengan terjadinya pengalihan hak. Sehingga PPJB merupakan dokumen penting bagi developer dan pembeli sebelum AJB. Fungsi dari PPJB dan AJB adalah sebagai bukti transaksi jual beli properti dengan kesepakatan harga dan segala ketentuannya. Serta memastikan kedua belah pihak memenuhi hak dan kewajiban masing-masing dan menjadi bukti apabila di kemudian hari salah satu pihak tidak dapat melakukan kewajibannya atau melakukan perbuatan yang tidak disepakati.

Dalam Pasal 1 angka 10 PP 12/2021 disebutkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam PPJB sebelum ditandatangani AJB. Oleh karena itu, PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dengan pembeli untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun (sarusun) yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat dihadapan notaris.

Selanjutnya, Pasal 22J PP 12/2021 menyatakan bahwa PPJB paling sedikit memuat ketentuan-ketentuan berikut:

- Identitas para pihak;
- Uraian objek PPJB;
- Harga rumah dan tata cara pembayaran;
- Jaminan pelaku pembangunan;
- Hak dan kewajiban para pihak;
- Waktu serah terima bangunan;
- Pemeliharaan bangunan;
- Penggunaan bangunan;
- Pengalihan hak;
- Pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- Penyelesaian sengketa.

Pemasaran PPJB merupakan salah satu aspek PPJB yang ditingkatkan menjadi Peraturan Pemerintah, yang sebelumnya hanya diatur dalam Peraturan Menteri. Dalam Permen PUPR Nomor 11/2019, pemasaran hanya dapat dilakukan jika pelaku pembangunan telah melaksanakan proses pembangunan. Namun dengan terbitnya PP No. 12/2021, pemasaran dapat dilakukan sebelum terjadinya proses pembangunan. Hal tersebut hanya berlaku untuk proyek rumah susun, terkait syarat-syarat pemasaran, kepastian hak atas tanah yang haruslah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah dapat dibuktikan dengan dokumen hak atas tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Selain ketentuan terkait pemasaran, PP No. 12/2021 ini juga mengubah ketentuan mengenai biaya pembatalan. Sesuai Pasal 22H, dalam hal pembatalan pembelian rumah pada saat pemasaran yang disebabkan oleh calon pembeli dan bukan kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan dapat memotong paling rendah 20 persen dari pembayaran yang telah diterima pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.

Ketentuan sebelumnya yang diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/2019 membatasi pemotongan hanya hingga 10 persen. Pemotongan maksimal 10 persen sekarang

berlaku untuk pembatalan karena kredit pemilikan rumah (KPR) konsumen yang tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan.

Ketentuan terkait syarat penandatanganan PPJB juga direvisi dalam PP No. 12/2021. Sekarang, salah satu syarat penandatanganan PPJB yaitu keterbangunan perumahan paling sedikit 20 persen, diklasifikasi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu rumah tunggal atau rumah deret dan rumah susun.

Dalam Pasal 22I ayat (7), diatur bahwa keterbangunan 20 persen untuk rumah tunggal/rumah deret dihitung dari seluruh jumlah unit serta ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dalam suatu perumahan yang direncanakan, sedangkan untuk rumah susun, 20 persen keterbangunan ditinjau dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Perjanjian yang untuk tercapainya kata sepakat didasarkan pada hal-hal tersebut dikatakan bahwa perjanjian tersebut mengandung cacat kehendak (*Wilsgebrek*). Perjanjian yang lahir karena cacat kehendak mempunyai sanksi, yaitu kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak bisa dibatalkan atau batal demi hukum. Mengenai kebatalan ini terdapat dua perbedaan, yaitu batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).<sup>1</sup>

Dalam KUHPerdara, Pasal 1321, terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak berdasarkan adanya cacat kehendak, yaitu:<sup>2</sup>

**a. Ancaman/paksa (bedreiging, dwang)** (Pasal 1323-1327 KUHPerdara)

Pasal 1324 KUHPerdara, “Paksa terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.”

Paksa timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup perjanjian (memberikan kesepakatan) di bawah ancaman. Ancaman yang bersifat melawan hukum meliputi :

- 1) Ancaman itu sendiri sudah merupakan perbuatan melanggar hukum (pembunuhan, penganiayaan).
- 2) Ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, tetapi ancaman itu dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya.

**b. Kekeliruan/kesesatan (dwaling)** (Pasal 1322 KUHPerdara)

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.”

Terdapat kesesatan apabila terkait dengan “hakikat benda atau orang” dan pihak lawan harus mengetahui atau setidaknya mengetahui bahwa sifat atau keadaan yang menimbulkan kesesatan bagi pihak lain sangat menentukan (terkait syarat dapat dikenali atau diketahui; *kenbaarheidsvareiste*).

<sup>1</sup> Herlien Budiono. (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu*. Citra Aditya Bakti .

<sup>2</sup> Agus YudhaHernoko. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Porposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Prenadamedia Group.

### c. Penipuan (*bedrog*) (Pasal 1328 KUHPerdara)

Pasal 1328 KUHPerdara, “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”

Penipuan merupakan bentuk kesesatan yang “dikualifisir” (memang terjadi kesesatan salah satu pihak, namun kesesatan ini disengaja oleh pihak lain), artinya penipuan bila gambaran yang keliru tentang sifat-sifat, keadaan-keadaan (kesesatan) ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan. Untuk berhasilnya dalil penipuan disyaratkan bahwa gambaran yang keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya (*kunsgrepen*).

Tiga hal diatas merupakan hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian (*wilsgrebeken*). Selain bentuk cacat kehendak tersebut, perkembangan ilmu hukum dan yurisprudensi menunjukkan bahwa adanya kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) juga dapat menyebabkan batalnya perjanjian (*voidable/vernietigbaar*).

Penyalahgunaan keadaan adalah sebuah ajaran/doktrin yang muncul pertama kali di Inggris pada abad ke-15 dengan istilah *undue influence*. Ajaran *undue influence* ini mulai berkembang secara signifikan dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim di Inggris pada abad ke-19.<sup>3</sup> Asikin Kusumah Atmadja mendefinisikan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak. Penyalahgunaan keadaan pada dasarnya terdiri dari dua unsur, yaitu menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak serta menyalahgunakan kesempatan.<sup>4</sup> Meskipun penyalahgunaan keadaan belum diatur dalam KUHPerdara maupun peraturan perundang-undangan lain di Indonesia, praktik peradilan Indonesia sebenarnya telah menerapkan ajaran *misbruik van omstandigheden* ini, meski masih sangat terbatas.<sup>5</sup> Artinya, meski belum diatur secara tertulis, namun ajaran penyalahgunaan keadaan bukanlah hal yang asing di Indonesia.

Penyalahgunaan keadaan antara lain terjadi karena kedudukan yang tidak seimbang dalam mencapai sepakat. Posisi ekonomis yang lebih tinggi dari salah satu pihak memungkinkan terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum berupa penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Doktrin penyalahgunaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan hal baru dalam hukum perdata Indonesia. Penyalahgunaan keadaan tidak lahir bersamaan dengan ratifikasi KUHPerdara dari *Burgerlijk Wetboek* Belanda namun ia berkembang seiring dengan ragam permasalahan perjanjian di Indonesia.<sup>6</sup>

Istilah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *influence*) sebagai faktor penyebab cacat kehendak belum diatur secara jelas dalam KUHPerdara. Penyalahgunaan keadaan lahir dari sistem *common law*, dimana doktrin penyalahgunaan keadaan sudah lama diterima di negara-negara *common law*. Penyalahgunaan kehendak merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak hukum Belanda.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Hernoko, A. Y., & Anand, G. (2017). The application of circumstance abuse doctrine (*Misbruik Van Omstandigheden*) on judicial practice in Indonesia. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. [https://doi.org/10.14505/jarle.v8.7\(29\).10](https://doi.org/10.14505/jarle.v8.7(29).10)

<sup>4</sup> Nurhayati, B. R. (2019). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>

<sup>5</sup> *Ibid*.

<sup>6</sup> Nuraini, H., Dauri, D., Haikal A., T., & Andreas, R. (2020). *Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan*. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 259–280. <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v4.i2.p2>

<sup>7</sup> Ridwan Khairandy. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. FHUII.

Sebagai contoh kasus dari terkait dengan hal yang di atas, maka dianalisis sebuah putusan pengadilan dengan nomor: 507/PDT/2017/PT.BDG., yang mana posisi kasusnya adalah sebagai berikut:

Berawal dari dilakukannya Perjanjian Utang Piutang dan PPJB, yaitu Ami Rahmiati dalam kasus ini sebagai **penggugat** atau pihak pembeli merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah yang memiliki luas 190 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh meter persegi) dan juga bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut yang letaknya di Jl. Sabar No. 7 Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung. Berdasarkan data yang dicatat di Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 320, sebidang tanah itu diperoleh **penggugat** melalui pembelian dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** sebagaimana Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 112 Bulan September Tahun 2012 “PPJB” dengan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 02 12 September Tahun 2012 dimana pembuatannya di depan Notaris Yanti Yuliana, S.H, M.Kn., serta Akta Jual Beli Nomor 97/2013 pada 19 Maret Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erny Kencanawati, S.H, M.H.

Setelah **penggugat** dan **tergugat** menyelesaikan transaksi PPJB, **tergugat** meminta waktu kepada **penggugat** selama 6 (enam) bulan untuk menyerahkan rumah dan tanah yang dijualnya. Hal tersebut sesuai dengan isi dari surat pernyataan terkait rumah yang tertanggal 12 September 2012 akan dikosongkan dan diserahkan oleh **Tergugat I** selama 6 bulan, perjanjian atas penyerahan rumah tersebut telah disetujui oleh **Tergugat II** serta **Penggugat**. Dalam surat tersebut pada tanggal 11 Maret 2013 **penggugat** membayar atas pelunasan rumah tersebut kepada **tergugat**, tapi setelah 6 (enam) bulan menunggu terhitung sejak 12 September 2012 hingga 13 Maret 2013, tidak ada penyerahan rumah baik dari **Tergugat I** maupun **Tergugat II**.

Setelah kejadian tersebut **penggugat** kembali meminta agar rumah yang telah dibelinya diserahkan kepadanya kepada **Tergugat I** pada 16 Maret 2013. Dikarenakan hal itu **Tergugat I** membuat surat pernyataan dengan telah mendapatkan persetujuan dari pihak **Tergugat II** yang mana isi dari surat tersebut adalah tergugat akan menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh **penggugat** pada 13 Mei 2013. Namun pada tanggal tersebut baik **Tergugat I** atau **Tergugat II** tidak menyerahkan rumah tersebut kembali. Kemudian **Tergugat I** mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung pada 17 Mei 2013 dengan nomor register perkara No. : 225/PDT/G/2013/PN.BDG., yang menjadikan **penggugat** sebagai tergugat dalam perkara ini. Dengan adanya gugatan tersebut membuat **penggugat** menduga bahwa gugatan tersebut diajukan hanya untuk menutupi kesalahan dari **Para Tergugat** yaitu ingkar janji serta menunda penyerahan objek sengketa kepada **penggugat** perjanjian tersebut.

Selanjutnya tanggal 12 September 2012 **Para Tergugat** membatalkan perjanjian penyerahan objek sengketa pada tanggal 12 September 2012 serta surat pernyataan tanggal 16 Maret 2013. Terkait dengan hal tersebut, **penggugat** dalam surat gugatannya menyatakan adanya Penyalahgunaan Keadaan dengan unsur-unsur sebagai berikut:

1. Persyaratan yang diajukan oleh *developer* bertolak belakang dengan kemanusiaan serta tidak masuk akal dan tidak patut;
2. Pihak konsumen berada pada kondisi yang tertekan;
3. Konsumen harus menerima isi perjanjian meskipun isinya memberatkan;
4. Adanya ketidakseimbangan hak serta kewajiban diantara dua pihak pelaksana.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (normative legal research). Penelitian hukum normatif difokuskan pada studi kepustakaan yang meneliti dan menganalisis hukum sebagai sistem norma, asas-asas hukum, doktrin hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas, yaitu tindakan wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) properti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach): Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti. Secara spesifik, penelitian ini mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) khususnya terkait hukum perikatan (wanprestasi, syarat sah perjanjian, cacat kehendak), Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur mengenai PPJB.
2. Pendekatan Kasus (Case Approach): Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis secara mendalam kasus hukum spesifik yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 507/PDT/2017/PT.BDG. Analisis putusan ini bertujuan untuk memahami penerapan norma hukum, pertimbangan hakim, dan fakta hukum terkait wanprestasi dan dugaan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dalam konteks sengketa PPJB antara developer dan konsumen.
3. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach): Pendekatan ini digunakan untuk memahami dan menganalisis konsep-konsep hukum yang relevan seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), wanprestasi, cacat kehendak (wilsgebrek), dan khususnya doktrin penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang menjadi fokus utama analisis, serta asas hukum seperti pacta sunt servanda. Analisis konsep ini didasarkan pada pandangan para sarjana hukum dan doktrin yang berkembang.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer: Merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, meliputi peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 507/PDT/2017/PT.BDG.
2. Bahan Hukum Sekunder: Meliputi bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah hukum, artikel hukum, hasil penelitian terdahulu, dan doktrin hukum dari para ahli yang relevan dengan perjanjian, PPJB, wanprestasi, dan penyalahgunaan keadaan.
3. Bahan Hukum Tersier: Berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum, yang digunakan sebagai penunjang jika diperlukan.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) atau studi dokumen. Proses ini melibatkan identifikasi, inventarisasi, pengumpulan, dan pembacaan cermat terhadap bahan-bahan hukum yang relevan dari berbagai sumber literatur seperti perpustakaan, database jurnal online, dan direktori putusan pengadilan.

Seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis dilakukan secara deskriptif-analitis dan interpretatif. Data yang diperoleh dari studi kepustakaan diolah dengan cara mengklasifikasikan bahan hukum berdasarkan relevansinya, melakukan interpretasi hukum (penafsiran) terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dan pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan, serta mengaitkan konsep dan teori hukum dengan fakta hukum dalam kasus yang dianalisis untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Hasil analisis disajikan secara sistematis dalam bentuk narasi untuk menarik kesimpulan terkait bentuk penyalahgunaan keadaan oleh developer dalam PPJB dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Bentuk Penyalahgunaan Keadaan yang Dilakukan oleh Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pada hakikatnya adalah segala sesuatu yang mengatur hubungan hukum dan hanya mengikat hubungan antara orang-orang yang menandatangani. Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak pada saat penandatanganannya, perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menyelesaikan masalah tersebut di pengadilan. Perjanjian dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi hubungan hukum antara kedua belah pihak, yang merupakan kenyataan hukum, sehingga apabila terjadi kesalahpahaman atau pertentangan dalam perjanjian tersebut, jelaslah siapa yang melaksanakan dan siapa yang mengingkarinya.<sup>8</sup> Suatu perjanjian dapat terbentuk sepanjang ada kesepakatan yang didasarkan pada asas konsensualisme; akan tetapi, hal ini tidak berarti bahwa perjanjian tersebut mengikat secara mutlak karena cacat hukum dapat terjadi selama berlangsungnya perjanjian, yang dalam hukum Indonesia dikenal sebagai cacat kehendak (Pasal 1321 BW). Selain *bedreiging* (ancaman), *bedrog* (penipuan), dan *dwaling* (menyesatkan), Belanda, yang kerangka hukum perdatanya dianut Indonesia, telah menambahkan ajaran baru, yaitu *Misbruik van Omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan).<sup>9</sup>

Penyalahgunaan keadaan ini diatur oleh undang-undang Belanda, Nieuw Burgerlijk Wetboek<sup>10</sup> pasal 3:44 lid 1 NBW. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika pihak yang lebih kuat dalam suatu perjanjian, memanfaatkan posisinya untuk memaksakan ketentuan yang tidak adil dan memberatkan pihak yang lebih lemah, yaitu konsumen.

Berdasarkan Buku 3 Pasal 44 ayat (1) NBW, Nieuwenhuis mengusulkan empat (empat) syarat penyalahgunaan keadaan, yaitu:

- a. Keadaan-keadaan istimewa, seperti: keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman;
- b. Suatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan, salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu ataupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.

<sup>8</sup> Hetarie, M. I. (2022). Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(1), 468-476.

<sup>9</sup> Martiawan, F. (2015). Paksaan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dalam perkembangan hukum kontrak. *Yuridika*, 30(2), 232-253.

<sup>10</sup> Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW) merupakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata negeri Belanda. NBW ini menggantikan BW lama Belanda, dan mulai diberlakukan pada 1 Januari 1992.

- d. Hubungan kausal adalah penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak ditutup.<sup>11</sup>

Syarat-syarat adanya penyalahgunaan keadaan itu oleh Van Dunne diadakan pembedaan penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan pembatalan perjanjian.

Sudikno Mertokusumo menerjemahkan pendapat Van Dunne dan Van den Burght yang menyatakan bahwa: dalam penyalahgunaan keadaan, tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, tetapi berkaitan dengan apa yang terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menimbulkan pernyataan kehendak, dan kesepakatan para pihak tidak bercacat. Kesimpulan Van Dunne juga dinyatakan sebagai berikut: Penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan munculnya suatu kontrak. Penyalahgunaan keadaan mengacu pada keadaan yang mempengaruhi terjadinya suatu kontrak: menikmati keadaan orang lain tidak menjadikan isi atau maksud kontrak tersebut melanggar hukum, tetapi hal itu menjadikan keinginan yang disalahgunakan menjadi tidak bebas. Akibatnya, tidak tepat untuk menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dicapai di bawah pengaruh penyalahgunaan keadaan akan selalu bertentangan dengan kebiasaan-kebiasaan yang baik yang menyangkut isi perjanjian itu sendiri (sebab yang halal). Maka dari itu, penyalahgunaan keadaan menjadi faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak. Penggolongan penyalahgunaan keadaan tersebut sebagai salah satu bentuk cacat kehendak dalam kesepakatan, adalah hal yang tepat.<sup>12</sup>

Inti dari konsep penyalahgunaan keadaan itu sendiri digunakan untuk menganalisis keabsahan suatu perjanjian atau kontrak, selain untuk menentukan syarat-syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (khususnya syarat-syarat perjanjian). Pemanfaatan keadaan ini sering muncul dalam perjanjian atau kontrak apabila posisi para pihak tidak seimbang satu sama lain, sehingga memungkinkan para pihak untuk memaksa pihak lain yang berada dalam posisi lebih lemah untuk menerima perjanjian tersebut.<sup>13</sup> Secara umum, terdapat dua jenis penyalahgunaan kekuasaan,<sup>14</sup> di mana seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya secara tidak adil, untuk menekan pihak yang lebih lemah agar menyetujui suatu kontrak yang tidak ingin mereka setujui, dan di mana seseorang menggunakan kewenangan posisi dan kepercayaannya secara tidak adil untuk mendorong pihak lain agar melakukan transaksi.

Menurut doktrin dan yurisprudensi, perjanjian yang mengandung cacat tersebut tetap mengikat para pihak; namun, pihak yang meyakini telah membuat pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan. Terkait hal ini, Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa jika dalam suatu perjanjian terdapat kekeliruan, paksaan, atau penipuan, maka hal tersebut menunjukkan adanya cacat dalam perjanjian antara para pihak dan karenanya perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sistem hukum Common Law menyebut tuntutan atas suatu perjanjian sebagai persetujuan atau persetujuan. Dalam suatu transaksi, sangat penting bagi kedua belah pihak untuk menyatakan persetujuan mereka sejalan dengan pernyataan pihak lain, hal ini merujuk pada Section 23 American Restatement (second).

15

<sup>11</sup> H.P. Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

<sup>12</sup> H.P. Panggabean, 2010, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

<sup>13</sup> Hetarie, M. I. (2022). Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(1), 468-476.

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (1994).

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (1994).

Secara umum, perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan merupakan perjanjian konsumen yang berbentuk perjanjian baku. Pihak Kreditur sebagai Pelaku Usaha berada pada posisi yang kuat, sedangkan Pihak Debitur sebagai Konsumen berada pada posisi yang lemah, karena secara psikologis berada pada pihak yang sangat membutuhkan. Dengan posisi yang demikian, maka Pelaku Usaha (Kreditur) dapat mengambil kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari perjanjian yang dibuat/dibuat, baik melalui keuntungan ekonomis maupun keuntungan psikologis.<sup>16</sup>

Dalam kasus yang penulis angkat pada perjanjian ini, terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan membayar lunas harga tanah dan bangunan, tetapi Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek sengketa. Terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan membayar lunas harga tanah dan bangunan, tetapi Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek sengketa. Meskipun dalam surat pernyataan, Tergugat telah menyepakati waktu penyerahan rumah, mereka tetap mengabaikannya dan justru mengajukan gugatan terhadap Penggugat. Hal ini menunjukkan adanya upaya untuk menghindari tanggung jawab, serta membebaskan risiko sepenuhnya kepada Penggugat. Tergugat membuat perjanjian dengan ketentuan yang tidak masuk akal, yaitu meminta tambahan waktu enam bulan untuk mengosongkan rumah, meskipun transaksi telah selesai. Lebih lanjut, setelah waktu yang disepakati habis, Tergugat kembali menunda penyerahan rumah tanpa alasan yang jelas, bahkan mengajukan gugatan untuk menghindari kewajibannya.

Atas penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat pun mengalami kerugian finansial, materiil, dan imateriil karena telah melakukan pembayaran lunas atas rumah dan tanah yang dibelinya, tetapi tidak menerima hak kepemilikan dan penguasaan atas objek sengketa tepat waktu. Selain itu kerugian keterlambatan penyerahan rumah menyebabkan ketidaknyamanan dan ketidakpastian hukum bagi penggugat. Penggugat pun harus mengeluarkan biaya tambahan seperti biaya hukum untuk mengajukan gugatan balik dan biaya sewa tempat tinggal sementara.

### **Upaya Hukum yang dapat diambil oleh Penggugat dalam Mengatasi Kondisi Penyalahgunaan Kekuasaan oleh Developer berdasarkan Ketentuan Hukum yang Berlaku**

Dalam sistem hukum perikatan di Indonesia, aturan mengenai wanprestasi memiliki peran penting dalam memastikan kepastian serta keadilan dalam pelaksanaan perjanjian. Wanprestasi diartikan sebagai kegagalan debitur dalam menunaikan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat<sup>17</sup>. Mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1234, kewajiban debitur dapat mencakup penyerahan suatu barang, pelaksanaan suatu tindakan, atau menghindari tindakan tertentu. Apabila debitur tidak memenuhi salah satu kewajiban tersebut, ia dapat dianggap melakukan wanprestasi. Beberapa faktor yang menunjukkan adanya wanprestasi antara lain ketidakmampuan dalam melaksanakan kewajiban, pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan perjanjian, keterlambatan dalam pemenuhan kewajiban, atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Martono, E. (2016). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian. *DAFTAR ISI YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum Volume 1 Nomor 2 September 2015*, 1.

<sup>17</sup> M. Naufal Razzan Hamdi, Christian Daniel Arintonang, dkk (2024). Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi: Perspektif Hukum Perikatan Dan Penegakan Hukum Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, hlm. 196.

<sup>18</sup> Dwi Desi Yayi Tarina, Darryl Anne Lanita Simanungkalit, Siti Nur Amaliah, Adinda Zahra Andriyani (2023). Analisis Yuridis Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Online. *Kultura Digital Media*, hlm. 28.

Dampak hukum dari wanprestasi sangat berpengaruh bagi pihak yang dirugikan. Berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata, pihak yang mengalami kerugian memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi. Ganti rugi yang dapat diklaim meliputi biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang dialami, serta bunga yang mungkin timbul akibat keterlambatan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban<sup>19</sup>. Terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikualifikasikan berada dalam keadaan wanprestasi, yang terdiri atas syarat materiil dan syarat formil.

Syarat materiil mengacu pada adanya unsur kesalahan, baik dalam bentuk kesengajaan maupun kelalaian, yaitu<sup>20</sup>:

1. Kesengajaan, yakni tindakan yang dilakukan oleh seseorang secara sadar dan atas kehendaknya sendiri, yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada pihak lain.
2. Kelalaian, yaitu sikap abai dari pihak yang memiliki kewajiban untuk berprestasi, padahal secara objektif ia seharusnya mengetahui dan dapat memperkirakan bahwa perbuatan atau sikap tersebut berpotensi menimbulkan kerugian.

Syarat formil berkaitan dengan keharusan adanya peringatan (somasi) secara resmi kepada pihak debitur yang telah lalai atau tidak memenuhi prestasi. Somasi ini berfungsi sebagai bentuk pemberitahuan bahwa debitur telah berada dalam keadaan wanprestasi, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum bagi kreditur dari adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yaitu debitur diwajibkan untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh kreditur<sup>21</sup>. Selain itu, terjadi pembatalan atas perjanjian yang telah disepakati para pihak. Diberlakukan peralihan risiko, yakni tanggung jawab atas objek perjanjian beralih kepada debitur sejak saat ia gagal memenuhi kewajibannya. Lalu yang terakhir ada pembayaran biaya perkara, apabila sengketa tersebut diajukan ke pengadilan. Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 1276 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), debitur yang melakukan wanprestasi dapat diminta pertanggungjawaban hukum dalam bentuk:

1. Pemenuhan perjanjian sebagaimana mestinya;
2. Pemenuhan perjanjian disertai kewajiban membayar ganti rugi;
3. Pembayaran ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian; atau
5. Pembatalan perjanjian dengan disertai pembayaran ganti rugi.

Pada perkara perdata yang terjadi di Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor: 507/PDT/2017/PT.BDG., Para Tergugat telah ingkar dengan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati pada Bulan September Tahun 2012. Yang dimana dalam perjanjian tersebut telah menyebutkan tanggal penyerahan rumah yang telah dilunasi oleh Penggugat. Walaupun Penggugat telah memberi kelonggaran waktu tambahan (2 bulan), Para Tergugat tidak kunjung menyerahkan objek perjanjiannya dan beralih menggugat Penggugat di Pengadilan Negeri untuk menutupi kesalahannya. Dari situasi tersebut dapat disebutkan bahwa Penggugat berada dalam situasi yang tertekan dan telah mengalami wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Syarifah Desi Putriani Ramadhanty, Mohamad Fajri Mekka Putra (2022). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT.G/2020/PN SBY). *Palar (Pakuan Law Review)*, hlm. 111.

<sup>21</sup> Dwi Desi Yayi Tarina, Amelia, Aji Bayu Nugroho, Surya Insan Kamil. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Hukum Indonesia*, hlm. 201

Pasal 1338 KUHPdata secara otomatis mengikat para pihak begitu perjanjian dibuat dan disetujui bersama<sup>22</sup>. Tidak ada alasan yang dapat membenarkan pengingkaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati, karena hal ini berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas tersebut menegaskan bahwa setiap pihak wajib melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disusun bersama<sup>23</sup>. Dalam konteks hukum, *pacta sunt servanda* dipandang memiliki kekuatan yang setara dengan undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Perilaku Para Tergugat dalam kasus tersebut terkualifikasi telah melakukan wanprestasi sebab tidak ada penyerahan objek perjanjian dan pelaksanaan dari yang sudah dituangkan dalam kesepakatan. Serta Para Tergugat telah memenuhi syarat materil dalam wanprestasi dengan kesengajaan yang dilakukan oleh Para Tergugat untuk menunda penyerahan objek serta kelalaian akan perbuatan yang seharusnya dilakukan.

## SIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa tindakan developer dalam kasus yang dianalisis, seperti menunda serah terima berulang kali setelah pelunasan dan menggugat balik pembeli, secara substansial merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Praktik ini menunjukkan eksploitasi posisi dominan developer terhadap kebutuhan pembeli, yang melanggar asas itikad baik dan prinsip keadilan kontraktual, meskipun mungkin terbungkus dalam formalitas PPJB. Upaya hukum utama bagi pembeli adalah melalui gugatan wanprestasi untuk menuntut pemenuhan (penyerahan objek), ganti rugi, atau pembatalan kontrak, di mana argumen penyalahgunaan keadaan dapat strategis digunakan untuk menunjukkan itikad tidak baik developer dan berpotensi mempengaruhi pertimbangan hakim demi keadilan.

## SARAN

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar konsumen meningkatkan kehati-hatian (*due diligence*) sebelum menandatangani PPJB, memahami klausul krusial, mempertimbangkan konsultasi hukum jika perlu, dan mendokumentasikan transaksi. Di sisi lain, developer diharapkan mengedepankan etika bisnis, menyusun kontrak yang adil dan transparan, memenuhi komitmen (terutama serah terima) tepat waktu, serta mengutamakan komunikasi dan solusi damai jika ada masalah. Penting pula bagi Pemerintah dan Legislator untuk mempertimbangkan pembaruan hukum kontrak yang mengakui secara eksplisit penyalahgunaan keadaan, serta memperkuat regulasi dan pengawasan praktik PPJB demi perlindungan konsumen. Akhirnya, akademisi dan praktisi hukum perlu melanjutkan kajian mengenai keadilan kontraktual, mendorong pengembangan yurisprudensi, dan mempromosikan praktik perjanjian properti yang lebih adil dan berimbang.

## REFERENSI

- Badrulzaman, M. D. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*.  
Budiono, H. (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buk Kesatu*. Citra Aditya Bakti.  
Hamdi, M. N. R., Aritonang, C. D., & lainnya. (2024). Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi: Perspektif Hukum Perikatan Dan Penegakan Hukum Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, hlm. 196.

<sup>22</sup> Dwi Aryanti Ramadhani (2012). Wanprestasi dan Akibat Hukumnya. Repository UPN Veteran Jakarta, hlm. 36.

<sup>23</sup> Nury Khoiril Jamil (2020). Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) dalam Hukum Perjanjian Indonesia. *Jurnal Kertha Semaya*, hlm. 1049.

- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Porposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Prenadamedia Group.
- Hernoko, A. Y., & Anand, G. (2017). The application of circumstance abuse doctrine (Misbruik Van Omstandigheden) on judicial practice in Indonesia. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. <https://doi.org/10.14505/jarle> v8.7(29).10
- Hetarie, M. I. (2022). Penyalahgunaan Keadaan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Developer. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(1), 468-476.
- Jamil, N. K. (2020). Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia. *Jurnal Kertha Semaya*, hlm. 1049.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. FHUIL.
- Martiawan, F. (2015). Paksaan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dalam perkembangan hukum kontrak. *Yuridika*, 30(2), 232-253.
- Martono, E. (2016). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian. DAFTAR ISI YUSTISIA MERDEKA: *Jurnal Ilmiah Hukum Volume 1 Nomor 2 September 2015*, 1.
- Nuraini, H., Dauri, D., Haikal A., T., & Andreas, R. (2020). Paradigma Interpretif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 259-280. 59-280
- Nurhayati, B. R. (2019). Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>
- Panggabean, H. P. (2010). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*. Liberty, Yogyakarta.
- Putriani Ramadhanty, S. D., & Putra, M. F. M. (2022). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT.G/2020/PN SBY). *Palar (Pakuan Law Review)*, hlm. 111.
- Ramadhani, D. A. (2012). Wanprestasi dan Akibat Hukumnya. *Repository UPN Veteran Jakarta*, hlm. 36.
- Simanungkalit, D. A. L., Amaliah, S. N., Andriyani, A. Z., & Tarina, D. D. Y. (2023). Analisis Yuridis Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Online. *Kultura Digital Media*, hlm. 28.
- Tarina, D. D. Y., Amelia, Nugroho, A. B., & Kamil, S. I. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Hukum Indonesia*, hlm. 201