

**ANALISIS HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH  
(STUDI PENELITIAN DI PN JAKARTA SELATAN DAN PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG RI NO. 523/K/PDT/2017)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H) Pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara*

**OLEH**

**ANDI JUNIANTO BARUS**  
**NPM : 71180123135**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata**



**MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2023**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ANDI JUNIANTO BARUS  
NPM : 71180123135  
PRODI/KONSENTRASI : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL : **ANALISIS HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN  
(MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH  
(STUDI PENELITIAN DI PN JAKARTA SELATAN DAN  
PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG RI NO.  
523/K/PDT/2017)**

Disetujui untuk diuji oleh  
Panitia Ujian Tesis

Medan, ..... 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr. Mukidi, SE., S.H., M.H.)

(Dr. Ibnu Affan, S.H., M.Hum.)

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah di pertahankan di hadapan Panitia Penguji yang ditetapkan oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara dan dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis pada hari/tanggal :

NAMA : ANDI JUNIANTO BARUS

N.P.M : 71180123135

Prodi/Konsentrasi : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA

JUDUL : **ANALISIS HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN  
(MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (STUDI  
PENELITIAN DI PN JAKARTA SELATAN DAN PUTUSAN  
KASASI MAHKAMAH AGUNG RI NO. 523/K/PDT/2017)**

Dinyatakan Lulus dan berhak mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H)

### Panitia Ujian

1. Dr. Mukidi, SE., S.H., M.H. ( \_\_\_\_\_ )  
Ketua
2. Dr. Ibnu Affan, S.H., M.Hum. ( \_\_\_\_\_ )  
Sekretaris
3. Adil Akhyar, S.H., LL.M., Ph.D ( \_\_\_\_\_ )  
Anggota
4. Dr. Dedi Harianto, S.H., M.Hum ( \_\_\_\_\_ )  
Anggota

### Disetujui Oleh

Ketua Program Studi

Sekretaris Program Studi

**Prof. Dr. H. M. Yamin Lubis, S.H., M.S., C.N**

**Adil Akhyar, S.H., LL.M., Ph.D**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan karunia, kekuatan, kesehatan, dan kemudahan yang diberikan kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan penelitian tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, yang berjudul **“ANALISIS HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (STUDI PENELITIAN DIPN JAKARTA SELATAN DAN PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG RI NO. 523/K/PDT/2017)”**. Penelitian dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan berkat bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada Kedua Orang Tua yang sangat penulis cintai, yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan yang begitu ikhlas tanpa pamrih dan telah memberikan do'a dan nasihat kepada penulis dan penghargaan yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Bapak Dr. Yanhar Jamaluddin, M.AP selaku Rektor Universitas Islam Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Marzuki, SH., M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum UISU Medan
3. Bapak Dr. Mustamam, M.Ag, sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik dan Dakwah Islamiah Fakultas Hukum UISU Medan

4. Ibu Nurasih Harahap SH., M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola Fakultas Hukum UISU Medan
5. Bapak/Ibu para Dosen dan seluruh pegawai staf administrasi di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
6. Bapak Drs. Sutarni, M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kewirausahaan Fakultas Hukum UISU Medan.
7. Bapak Prof. Dr. H. M. Yamin Lubis, S.H., M.S., C.N selaku Ketua Program Studi S2 Magister Hukum Fakultas Hukum UISU
8. Bapak Dr. Mukidi, SE., S.H., M.H. sebagai Pembimbing I yang memberikan bimbingan dalam penyelesaian Tesis ini
9. Bapak Dr. Ibnu Affan, S.H., M.Hum. sebagai Pembimbing II yang memberikan bimbingan.
10. Bapak Adil Akhyar, S.H., LL.M.,Ph.D sebagai penguji yang telah memberikan bimbingan.
11. Bapak Dr. Dedi Harianto, S.H., M.Hum sebagai penguji yang telah memberikan bimbingan dan perbaikan pada tesis peneliti sehingga membantu dalam penyelesaian Tesis ini,
12. Rekan-rekan juang di Organisasi Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia, khususnya Keluarga Besar GMNI UISU.

13. Rekan-rekan se-almamater pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara yang silih berganti memberikan dukungan dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih ada kekurangannya, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang dapat membangun serta untuk perbaikannya dari semua pihak.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, terutama dalam penerapan serta pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Medan, Maret 2023

Penulis

Andi Junianto Barus

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	16
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	16
D. Kerangka Teori dan Konsep .....	17
E. Keaslian Penelitian .....	28
F. Metode Penelitian .....	29
1. Spesifikasi Penelitian .....	29
2. Metode Pendekatan .....	30
3. Alat Pengumpulan Data .....	30
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data ..	31
5. Analisis Data .....	32
<b>BAB II : PROSEDUR PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SERTA PROSES PEMBATALANNYA .....</b>	<b>34</b>
A. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	34
1. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sahnya Kontrak .....	34
2. Asas-Asas Pokok Kontrak .....	37
B. Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah .....	39
1. Pengertian dan Unsur-Unsur Dalam PPJB .....	39
2. Proses Pengikatan Jual Beli Tanah .....	41
C. Batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	48

<b>BAB III : PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PRINSIP HUKUM PERIKATAN DI INDONESIA .....</b>	<b>54</b>
A. Prinsip Hukum Perjanjian Di Indonesia .....	54
B. Penyalahgunaan Keadaan ( <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> ) .....	59
1. Adanya Cacat Kehendak .....	59
2. Penyalahgunaan Keadaan ( <i>Misbruik van Omstandigheden</i> ) .....	65
3. Akibat Perbuatan Melanggar Hukum Atas Penyalahgunaan Keadaan .....	70
<b>BAB IV   PERTIMBANGAN HAKIM MAHKAMAH AGUNG DALAM MEMUTUSKAN PERKARA NOMOR : 523/K/PDT/2017 TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN (<i>MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN</i>) .....</b>	<b>76</b>
A. Posisi Kasus .....	76
1. Kronologis kasus .....	76
2. Tuntutan Penggugat .....	84
3. Eksepsi Tergugat kepada Penggugat .....	86
B. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara Putusan hakim dalam perkara Nomor 523/K/PDT/2017 .....	88
C. Putusan Hakim Dalam Perkara Nomor 523/K/PDT/2017 .....	115
D. Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim .....	119
<b>BAB V   KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>127</b>
A. Kesimpulan .....	127
B. Saran .....	128

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Apeldoorn, L. J. Van, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Terjemahan Oetarid Sadino, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009
- Arief, Sidharta, ***Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum***, PT Refika Aditama, Bandung, 2007
- Budiono, Herlien, ***Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan***, Cetakan ke-4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Budiono, Herlien, ***Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan***, Cet k-II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Achmad, Yulianto, ***Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris***, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Dewi, Santia dan Fauwaz Diradja, ***Panduan Teori & Praktik Notaris***, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011
- Fuady, Munir, ***Dinamika Teori Hukum***, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007
- H.S, Salim, ***Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)***, cet ke 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016
- H.S, Salim, ***Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak***, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Kansil, C.S.T., ***Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia***, Balai Pustaka, Jakarta, 1986
- Koesoemawati, Ira dan Rijan, Yunirman, ***Ke Notaris***, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009
- Mahfud MD, Moh., ***Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional, Saatnya Hati Nurani Bicara***, yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA, Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009

- Marzuki, Peter Mahmud, ***Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi***, Prenada Media Group, Jakarta, 2008
- Mertokusumo, Sudikno, ***Mengenal Hukum Suatu Pengantar***, Liberty, Yogyakarta, 2007
- Mertokusumo, Sudikno, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013
- Miru, Ahmadi, ***Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak***, Rajawali Pers, Makassar, 2007
- Moloeng J Lexy., ***Metode Kualitatif***, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004
- Muhammad, Abdulkadir, ***Hukum Perdata Indonesia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Muis, Abdul, ***Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum***, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990
- Naja, H.R. Daeng, ***Teknik Pembuatan Akta***, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012
- Otto, Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, ***Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir***, Refika Aditama, Bandung, 2006
- Prodjodikoro, Wirjono, ***Asas-Asas Hukum Perjanjian***, Bale Bandung, 1995
- Rahardjo, Satjipto, ***Ilmu Hukum***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Rhiti, Hyronimus, ***Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)***, Cetakan Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015
- Ridwan H.R., ***Hukum Administrasi Negara***, Cetakan ke-13, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017
- Saputra, Rendy, ***Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia***, Cetakan ke-1, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2016
- Soekanto, Soerjono, ***Pengantar Penelitian Hukum***, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005

Subekti, R, ***Aneka Perjanjian***, Cetakan ke-9, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992

-----, ***Hukum Perjanjian***, Intermedia, Jakarta, 1996

-----, ***Hukum Pembuktian***, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005

Suharnoko, ***Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua***, Cetakan ke-9, Prenada Media Group, Jakarta, 2015

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, Cet. 10, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007

Supranto, J., ***Metode Penelitian Hukum dan Statistika***, Rikena Cipta, Jakarta, 2003

Syahrani, Riduan, ***Rangkuman Intisari Ilmu Hukum***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Tanya L Bernard dkk, ***Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi***, Genta Publishing, Yogyakarta, 2013

Yahman, ***Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual***, Cetakan ke-3, Prenada Media Group, Jakarta, 2016

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

## **C. JURNAL**

Budiono, Herlien, "Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak", ***Majalah Renvoi***, Vol. I, No. 10, 2004

Gaol, Selamat Lumban, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)", ***Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma***, Vol. 11, No. 1, 2020

Hamonangan, Alusianto, et.al., "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan", **JURNAL RECTUM**, Vol. 3, No. 2, 2021

Pramono, Nindyo, "Problematika Putusan Hakim dalam perkara Pembatalan Perjanjian", **Mimbar Hukum**, Vol. 22, No. 1, 2010