

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)

Andi Junianto Barus*
Dr. Mukidi, SE., S.H., M.H**
Dr. Ibnu Affan, S.H., M.Hum**

ABSTRAK

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta.

Permasalahan yang dibahas adalah Prosedur pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah serta proses pembatalannya, penyalahgunaan keadaan dalam prinsip hukum perikatan di Indonesia, Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara Nomor : 523/K/Pdt/2017 tentang penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Metode penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*, jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, alat pengumpulan data dalam penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini menggunakan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) dengan mengkaji Putusan Nomor 523/K/Pdt/2017. Analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode kualitatif yang menghasilkan data deskriptif-analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa PPJB diatur dalam Buku III KUHPerduta, yaitu dalam Pasal 1457 KUHPerduta. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Penyebab terjadinya cacat kehendak penyebab terjadinya cacat kehendak, yakni kesesatan (*dwaling*), ancaman (*bedreiging*), dan tipuan (*bedrog*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Putusan PN Jakarta Selatan No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., Banding No.215/Pdt/2016/PT.DKI dan Kasasi Nomor 523 K/Pdt/2017 menyatakan bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli Tanah, Penyalahgunaan Keadaan

* Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

** Dosen Pembimbing

**LEGAL ANALYSIS OF ABUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN
OMSTANDIGHEDEN) IN THE DEED OF AGREEMENT BINDING
THE SALE AND PURCHASE OF LAND
(RESEARCH STUDY IN SOUTH JAKARTA PN AND DECISION OF THE
SUPREME COURT OF CASE NO. 523/K/PDT/2017)**

Andi Junianto Barus*
Dr. Mukidi, SE., S.H., M.H**
Dr. Ibnu Affan, S.H., M.Hum**

ABSTRACT

Binding of sale and purchase is a form of agreement that arises from legal needs that develop in society. The binding of buying and selling land is an anonymous agreement, because it is not found in the forms of agreements regulated in the Civil Code.

The issues discussed are the procedure for making a binding sale and purchase agreement deed and the cancellation process, abuse of circumstances in the principle of contract law in Indonesia, considerations of the Supreme Court judges in deciding case Number: 523/K/Pdt/2017 concerning abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden).

The research method used is analytical descriptive, the type of research used in this research is normative juridical, the data collection tool in the research that will be used in this research uses Library Research by reviewing Decision Number 523/K/Pdt/2017. Analysis of the data used is to use qualitative methods that produce descriptive-analytical data.

Based on the research results it is understood that PPJB is regulated in Book III of the Civil Code, namely in Article 1457 of the Civil Code. Buying and selling is an agreement whereby one party binds himself to surrender ownership rights to an item and the other party to pay the price that has been promised. The causes of defects of will are deviant (dwaling), threats (bedreiging), deception (bedrog), and misuse of circumstances (misbruik van omstandigheden). South Jakarta District Court Decision No. 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., Appeal No.215/Pdt/2016/PT.DKI and Cassation Number 523 K/Pdt/2017 stated that Defendant I was proven to have committed an unlawful act.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase of Land, Misuse of Circumstances

* Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara

** Dosen Pembimbing