

TESIS

AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 2647 K/PDT/2019)



**Diajukan oleh
JOHN DANIEL ASMIN
NIM 2120216310017**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

**Tesis ini
telah diperiksa dan disetujui
pada tanggal**

Pembimbing



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP 19730420 200312 2 002**

**Diketahui oleh
Koordinator Program Studi Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP 19730420 200312 2 002**

**Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP 19750615 200312 1 001**

RINGKASAN

John Daniel Asmin, 2025, Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 2647 K/PDT/2019), Pembimbing Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai suatu bentuk perjanjian (*overeenkomst*) haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (*bestaanbaarheid*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat: (1) sepakat mereka yang mengikat dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal. Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian (dalam hal ini akta PPAT) adalah harus adanya syarat ke-1 yakni sepakat para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa tidak ada sepakat (*consensus*) yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), diperolehnya dengan paksaan (*dwang*); atau penipuan (*bedrog*). Tidak dipenuhinya syarat kesepakatan para pihak (*consensus/toestemming*) ini disebut dengan istilah “cacat kehendak” (*wilsgebreken/defect of will*). Terkait dengan syarat kesepakatan para pihak (*consensus/ toestemming*) dan cacat kehendak ini berkembang doktrin (ajar para sarjana/ahli hukum) di bidang hukum perjanjian yaitu doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Doktrin ini belum masuk dan belum diatur dalam KUHPerdara Indonesia, baru diterapkan di dalam putusan-putusan pengadilan (jurisprudensi) di Indonesia. Sedangkan di Negeri Belanda, doktrin penyalahgunaan keadaan mulai diterima keberadaannya di dalam putusan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung Belanda) yang dikenal dengan *Bovag Arrest III*, yang diputuskan pada tanggal 26 Februari 1960. Di Negeri Belanda dewasa ini, doktrin dan yurisprudensi tersebut telah dituangkan (dinormakan) di dalam Pasal 3.44 *Nieuw Burgerlijk Wetboek - NBW* (KUHPerdara Belanda Yang Baru) yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1992. Sementara Indonesia masih menggunakan KUHPerdara lama warisan kolonial Hindia Belanda (*Burgerlijk Wetboek*) lembaran negara (*Staatsblad*) Nomor 23 Tahun 1847, yang diberlakukan sejak Januari 1849 sampai sekarang.

Penelitian tesis ini penulis tertarik untuk mengkaji suatu perkara mengenai Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat oleh PPAT Kota Banjarmasin, yang disidangkan di Pengadilan Negeri Banjarmasin dan telah diputus (*divonnis*) tanggal 21 Februari 2018 dalam perkara perdata nomor 40/Pdt.G/2017/PN.BJM dimana Majelis Hakim di dalam pertimbangan hukumnya (*ratio decidendi*) menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Perkara ini pada tingkat banding diputus oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan nomor perkara 42/PDT/PT.BJM tanggal 10 Juli 2018, dan pada tingkat kasasi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2647 K/PDT/2019 tanggal 4 Oktober 2019.

Tujuan penelitian tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) [studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm]; dan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan tentang doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam Hukum Perjanjian Indonesia di masa yang akan datang (*ius constituendum*).

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Adapun tipe dari penelitian ini adalah kajian tentang doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan juga studi kasus hukum yakni putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin yang dihubungkan dengan kasus Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat oleh PPAT. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konsep, dan pendekatan kasus. Penelitian ini bersifat preskriptif analitis.

Hasil penelitian ini adalah, pertama akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah akta tersebut menjadi dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*) melalui putusan hakim karena terjadi cacat kehendak (*wilsgbrek*) di dalam perjanjian tersebut. Kedua, Hukum Perjanjian yang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia belum mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dan masih dalam bentuk putusan-putusan pengadilan (yurisprudensi), maka Indonesia sebagai negara yang menganut sistem *civil law* (Eropa Kontinental) seharusnya ketentuan tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tersebut diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan.

ABSTRAK

John Daniel Asmin, 2025, Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 2647 K/PDT/2019), Pembimbing Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., 129 halaman

Kata Kunci: Akibat Hukum, Penyalahgunaan Keadaan, Akta Jual Beli Tanah, PPAT

Tujuan penelitian tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) [studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm]; dan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan tentang doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam Hukum Perjanjian Indonesia di masa yang akan datang (*ius constituendum*).

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Adapun tipe dari penelitian ini adalah kajian tentang doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan juga studi kasus hukum yakni putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin yang dihubungkan dengan kasus Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat oleh PPAT. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian ini bersifat preskriptif analitis.

Hasil penelitian ini adalah, pertama akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah akta tersebut menjadi dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*) melalui putusan hakim karena terjadi cacat kehendak (*wilsgbrek*) di dalam perjanjian tersebut. Kedua, Hukum Perjanjian yang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia belum mengatur mengenai tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dan masih dalam bentuk putusan-putusan pengadilan (yurisprudensi), maka Indonesia sebagai negara yang menganut sistem *civil law* (Eropa Kontinental) seharusnya ketentuan tentang penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tersebut diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan.

ABSTRACT

John Daniel Asmin, 2025, Legal Consequence of Undue Influence (*Misbruik van Omstandigheden*) Upon Deed of Land Sale and Purchase Made Before Land Deed Making Official (Study on Judgment Number 2647 K/PDT/2019), Supervisor Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., 129 pages

Keywords: *Legal Consequence, Undue Influence, Deed of Land Sale and Purchase, Land Deed Making Official*

The goals of this thesis research are to study and analyze the legal consequence of undue influence upon deed of land sale and purchase made before land deed making official in the event of undue influence (*misbruik van omstandigheden*) [Case study on Judgment of Banjarmasin District Court Number 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm]; and to study and analyze the regulation on the doctrine of undue influence (*misbruik van omstandigheden*) in Indonesian Contract Law in the future (*ius constituendum*).

This is normative legal research. The type of the research is study on doctrine of undue influence (*misbruik van omstandigheden*) and case study namely Judgment of Banjarmasin District Court related to the case of Deed of Land Sale and Purchase made before Land Deed Making Official. The approaches used are *statute approach, conceptual approach, and case approach*. The characteristic of this research is prescriptive analytical.

The results of the research are firstly, the legal consequence of undue influence upon deed of land sale and purchase made before land deed making official in the event of undue influence (*misbruik van omstandigheden*) is the said deed becomes voidable (*vernietigbaar*) through the judgment of the judges due to lack of will (*wilsgbrek*) in the making of the agreement. Secondly, Contract Law contained in Book III of Indonesia Civil Code has not yet regulated on undue influence (*misbruik van omstandigheden*), and still in the form of court judgments (judge-made law), so Indonesia as a country applying civil law legal system (Continental Euporean) should regulate the provision on undue influence (*misbruik van omstandigheden*) in the legislation.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Karya tulis tesis ini penulis persembahkan kepada orang tua dan saudara-saudari penulis tercinta yaitu:

1. Ayahnda Advokat Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div;
2. Ibunda Conny Billem;
3. Kanda Advokat Holy Christian Asmin, S.H., M.H., M.Kn; dan
4. Kanda Notaris/ PPAT Santa Christian Asmin, S.H., M.Kn.

Hanya ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan doa yang bisa saya ucapkan kepada mereka yang telah mencurahkan kasih dan sayang kepada penulis hingga sekarang ini. Terimakasih atas dukungan dan semangat, doa dan perhatian yang selama ini diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis akan berusaha untuk memberikan yang terbaik untuk keluarga, masyarakat, nusa dan bangsa.

Hormat Penulis,

JOHN DANIEL ASMIN

NIM 2120216310017

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadiran Allah Yang Maha Kuasa, serta atas berkat dan rahmat serta petunjuk-Nya jualah pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 2647 K/PDT/2019).

Penulis menyadari banyaknya kekurangan yang disebabkan keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki, oleh karena itu dengan rasa terima kasih, penulis selalu mengharapkan petunjuk-petunjuk maupun saran-saran yang membangun dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga atas segala bantuan dan partisipasi kepada :

1. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk studi di Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat serta menyusun dan mempertahankan tesis ini;
2. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk studi di Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat serta menyusun dan mempertahankan tesis ini;

3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyanti, S.H., M.H., selaku Pembimbing Tesis yang telah sabar untuk mencurahkan waktu dan memberikan bantuan ilmu dalam membimbing dan memberikan pengarahan dalam proses penyelesaian tesis ini, sekaligus sebagai anggota Tim Penguji Tesis dan Koordinator Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang banyak membantu, membimbing, dan memberikan motivasi, masukan dan saran selama penulis kuliah dan dalam proses penyusunan dan penyelesaian tesis ini;
4. Dr. Saprudin, S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Akademik penulis selama menuntut ilmu di Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin sekaligus sebagai Ketua Tim Penguji Tesis yang telah memberika bimbingan akademik, motivasi serta masukan dan saran dalam penyempurnaan tesis ini;
5. Dr. Dadang Abdullah, S.H., M.H., selaku Anggota Tim Penguji Tesis Tim Penguji Tesis atas masukan dan saran yang diberikan kepada Penulis;
6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen yang telah mendidik dan membekali ilmu pengetahuan selama penulis menimba ilmu di Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Seluruh Staf Administrasi, Staf Bagian Akademik, Staf Bagian Kemahasiswaan, Staf Bagian Umum, Staf Bagian Keuangan, dan Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
8. Teman-teman penulis di angkatan 2021 yang telah bekerjasama dan saling membantu selama penulis menempuh perkuliahan, serta memberikan semangat selama penyusunan skripsi ini; dan

9. Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu hingga selesainya penulisan skripsi ini.

Banjarmasin, Juni 2025

Penulis,

John Daniel Asmin

NIM 2120216310017



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	
RINGKASAN	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
D. Keaslian Penelitian	14
E. Tinjauan Pustaka	21
1. Tentang Perjanjian Pada Umumnya	21
2. Tentang Perjanjian Jual Beli	29
3. Tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	33
4. Tentang Doktrin Penyalahgunaan Keadaan	40
F. Metode Penelitian	49
G. Sistematika Penulisan	56

BAB II	AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG DIBUAT DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM HAL TERJADI PENYALAHGUNAAN KEADAAN (<i>MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN</i>)	58
A.	Kasus Posisi Perkara Nomor 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm juncto Nomor 42/PDT/2018/PT BJM juncto Nomor 2447 K/Pdt/2019	58
B.	Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik van Omstandigheden</i>) Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang Dibuat di Hadapan PPAT dalam Perkara <i>A quo</i>	75
C.	Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Perkara <i>A quo</i>	85
BAB III	PENGATURAN TENTANG DOKTRIN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (<i>MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN</i>) DALAM HUKUM PERJANJIAN INDONESIA DI MASA YANG AKAN DATANG (<i>IUS CONSTITUENDUM</i>)	92
A.	Penyalahgunaan Keadaan Masih Dalam Bentuk Yurisprudensi	92
B.	Pengaturan Tentang Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik van Omstandigheden</i>) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia di Masa Yang Akan Datang (<i>Ius Constituendum</i>)	117
BAB IV	PENUTUP	128
A.	Kesimpulan	128
B.	Saran	128

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm tanggal 21 Februari 2018;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 42/PDT/2018/PT BJM tanggal 10 Juli 2018;
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2019 tanggal 4 Oktober 2019;
4. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 582/4/JBSUMI/2005 tanggal 28 November 2005 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Banjarmasin;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2819, Surat Ukur Nomor 65/SUMI/2000 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tanggal 29 September 2000.

