

AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI

THE LEGAL CONSEQUENCES OF ABUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) IN A PRELIMINARY PURCHASE AND SALE AGREEMENT ON THE VALIDITY OF THE DEED OF PURCHASE AND SALE

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis lengkap Guna meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan

Disusun Oleh:

**Nama : Ayu Ambarwati
NPM : 228100067**

Di Bawah Bimbingan:

DR. CECE SURYANA, S.H., M.M



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG**

2026

ABSTRAK

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan bentuk cacat kehendak yang berkembang melalui doktrin dan yurisprudensi sebagai pembatas asas kebebasan berkontrak. Dalam praktik, penyalahgunaan keadaan sering ditemukan dalam penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual yang dijadikan instrumen pengamanan utang piutang, kemudian digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Kondisi tersebut menimbulkan dua permasalahan utama yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini, yaitu: 1) Bagaimana kriteria penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam suatu pembentukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menurut praktik peradilan di Indonesia? dan 2) Bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan akta jual beli (AJB) yang lahir dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mengandung penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan pengadilan dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan PPJB di hadapan notaris serta menganalisis akibat hukum terhadap keabsahan AJB yang mengandung penyalahgunaan keadaan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis, melalui studi kepustakaan yang didukung data hasil wawancara dengan Notaris, PPAT, dan Majelis Pengawas Daerah (MPD).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan menentukan kriteria mengenai penyalahgunaan keadaan dengan menilai ketidakseimbangan posisi para pihak, kondisi keterdesakan ekonomi atau psikologis, serta adanya pemanfaatan keadaan tersebut oleh pihak yang lebih dominan. Penyalahgunaan keadaan diakui sebagai bentuk cacat kehendak yang memengaruhi unsur kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPerdana namun praktik peradilan di Indonesia menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan dalam skema PPJB Jaminan tidak lagi sekadar dipandang sebagai pelanggaran terhadap syarat subjektif kesepakatan melainkan pelanggaran terhadap syarat objektif sebagai kausa yang halal . Oleh karena itu, akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang lahir dari PPJB dengan mengandung penyalahgunaan keadaan pada prinsipnya adalah dapat dibatalkan, sehingga peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta tersebut dapat dilakukan pemulihan hak ke keadaan semula (*restitutio in integrum*).

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Cacat Kehendak.

ABSTRACT

Abuse of circumstances (*misbruik van omstandigheden*) is a form of defect in consent that has evolved through doctrine and case law as a limitation on the principle of freedom of contract. In practice, abuse of circumstances is often found in the use of Preliminary Sales and Purchase Agreements (PPJB) and powers of attorney to sell, which are used as instruments to secure debts and receivables and subsequently serve as the basis for the preparation of Deeds of Sale (AJB). These conditions give rise to two main issues that are the focus of this study, namely: 1) What are the criteria for abuse of circumstances (*Misbruik Van Omstandigheden*) in the formation of a Preliminary Sales and Purchase Agreement (PPJB) according to judicial practice in Indonesia? and 2) What are the legal consequences regarding the validity of a Deed of Sale (AJB) arising from a Preliminary Sales and Purchase Agreement (PPJB) that involves abuse of circumstances (*Misbruik Van Omstandigheden*)?

This study aims to analyze the courts' considerations in determining the existence of abuse of circumstances in the drafting of a PPJB before a notary, as well as to analyze the legal consequences regarding the validity of an AJB that involves abuse of circumstances. The research method used is a normative legal approach with a descriptive-analytical focus, employing a literature review supported by data from interviews with notaries, PPATs, and the Regional Supervisory Board (MPD).

The results of the study indicate that the courts determine the criteria for abuse of circumstances by assessing the imbalance of power between the parties, conditions of economic or psychological duress, and the exploitation of such circumstances by the more dominant party. Abuse of circumstances is recognized as a form of defect in consent that affects the elements of an agreement under Article 1320 of the Civil Code; however, judicial practice in Indonesia indicates that abuse of circumstances within the framework of a Preliminary Land Sale and Purchase Agreement (PPJB) is no longer merely viewed as a violation of the subjective requirements of an agreement but rather as a violation of the objective requirements as a lawful cause. Therefore, the legal consequence regarding a Deed of Sale (AJB) arising from a PPJB that involves abuse of circumstances is, in principle, that it is voidable consequently, the transfer of land rights based on such a deed may be reversed to restore the rights to their original state (*restitutio in integrum*).

Keywords: Abuse of Circumstances (*Misbruik van Omstandigheden*), Preliminary Sales and Purchase Agreement, Sales and Purchase Deed, Vitiating Consent.

NISKALA

Nyalahgunakeun kaayaan (*misbruik van omstandigheden*) nyaéta hiji wangun cacad idin anu mekar ngaliwatan doktrin jeung yurisprudénsi salaku watesan kana prinsip kabébasan kontrak. Dina praktékna, panyalahgunaan kaayaan mindeng kapanggih dina pamakéan Perjangjian Panjualan jeung Pameseran Samentara (PPJB) jeung surat kuasa pikeun ngajual, anu dipaké minangka instrumen pikeun ngamanankeun hutang jeung piutang, sarta satuluyna dijadikeun dasar pikeun nyusun Akta Panjualan jeung Pameseran (AJB). Kaayaan ieu ngabalukarkeun dua isu utama anu janten fokus panalungtikan ieu, nyaéta: 1) Naon waé kriteria pikeun panyalahgunaan kaayaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dina pambentukan perjangjian jual beuli samentara (PPJB) nurutkeun prakték yudisial di Indonésia? sareng 2) Naon akibat hukum pikeun validitas Akta Jual Beli (AJB) anu timbul tina Perjangjian Jual Beli Pra (PPJB) anu ngalibatkeun panyalahgunaan kaayaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)?

Panilitian ieu boga tujuan pikeun nganalisis pertimbangan pengadilan dina nangtukeun ayana panyalahgunaan kaayaan dina nyusun Akta Pra-Jual (PPJB) di hareupeun notaris, ogé pikeun nganalisis akibat hukum pikeun kabsahan Akta Jual Beli (AJB) anu ngandung panyalahgunaan kaayaan. Méthode panalungtikan anu dipaké nyaéta pendekatan hukum normatif kalayan fokus déskriptif-analitik, ngagunakeun tinjauan pustaka anu didukung ku data tina wawancara sareng notaris, petugas pendaftaran tanah (PPAT), sareng Dewan Pangawas Daérah (MPD).

Hasil panalungtikan nunjukkeun yén pengadilan netepkeun kriteria pikeun nyalahgunakeun kaayaan ku ngaevaluasi ketimpangan posisi pihak-pihak, kaayaan kasusah ékonomi atawa psikologis, sarta éksploitasi kaayaan éta ku pihak anu leuwih dominan. Panyalahgunaan kaayaan diaku minangka salah sahiji cacad idin anu mangaruhan unsur-unsur hiji perjangjian nurutkeun Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; sanajan kitu, prakték yudisial di Indonésia nunjukkeun yén panyalahgunaan kaayaan dina kerangka Perjangjian Pra-Jual Beli (PPJB) henteu saukur dianggap salaku palanggaran sarat subyékatif perjangjian tapi ogé salaku palanggaran sarat obyékatif minangka sabab anu sah. Ku kituna, akibat hukum pikeun Akta Jual Beli (AJB) anu timbul tina PPJB anu ngalibatkeun panyalahgunaan kaayaan téh, sacara prinsip, bisa dibatalkeun ku sabab éta, pangalihan hak tanah dumasar kana akta éta bisa dibalikeun pikeun mulangkeun hak-hak ka kaayaan aslina (*restitutio in integrum*).

Kecap konci: Nyalahgunakeun Kaayaan (*Misbruik van Omstandigheden*), Perjangjian Meuli jeung Ngajual, Akta Jual Beli, Cacad Sasatujuan.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	i
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
<i>NISKALA</i>	vi
KATA PENGATAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Kegunaan Penelitian.....	14
E. Kerangka Pemikiran	15
F. Metode Penelitian.....	26
1. Metode Pendekatan.....	26
2. Spesifikasi Penelitian	26
3. Tahap Penelitian	27
4. Teknik Pengumpulan Data	30
5. Alat Pengumpulan Data	30
6. Analisis Data	30

7. Lokasi Penelitian	31
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN,	32
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI,	32
PENYALAHGUNAAN KEADAAN, DAN AKTA JUAL BELI	32
A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	32
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	42
C. Tinjauan Umum Mengenai Penyalahgunaan Keadaan	47
(<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	47
D. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah dan Akta Jual Beli	56
BAB III PRAKTIK PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN	62
PENGIKATAN JUAL BELI YANG MENGANDUNG	62
PENYALAHGUNAAN KEADAAN.....	62
A. Gambaran Praktik Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	62
(PPJB) yang Berpotensi Mengandung Penyalahgunaan Keadaan	62
B. Praktik Beralihnya Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian	67
Jual Beli yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan	67
(<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	67
C. Pandangan Praktisi Kenotariatan Terhadap Penyalahgunaan	85
Keadaan dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	85
BAB IV ANALISIS AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN	90
KEADAAN (<i>MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN</i>)	90
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	90

TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI	90
A. Kriteria Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	90
dalam pembentukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	90
Menurut Praktik Peradilan di Indonesia	90
B. Akibat hukum terhadap keabsahan akta jual beli (AJB) yang lahir	90
dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengandung	104
penyalahgunaan keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>)	104
BAB V PENUTUP.....	111
A. Simpulan	111
B. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA	115

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Ali, A. (2007). Menguak Teori Hukum Legal Theory dan Teori Peradilan Judicialprudence . Makassar: Kencana.

Bakarbesy, L. (2018). Buku Ajar Hukum Perikatan. Sidoarjo: Zifatama Jawa.

Bougie, U. S. (2016). Research Methods for Business: A Skill-Building Approach. Seventh edition . West Sussex: John Wiley & Sons Ltd.

Budiono, E. E. (2010). Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian. Jakarta: National Legal Reform.

Budiono, H. (2006). Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2001). Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis Buku Pertama. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

H.S, S. (2013). Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika .

Ibrahim, J. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia.

J.Satrio. (2001). Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Khairandy, R. (2003). Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak . Jakarta: Universitas Indonesia, Fakultas Hukum,Pascasarjana .

Khairandy, R. (2013). Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama). Yogyakarta: Fakultas Hukum UII.

M Yahya Harahap, S. (1986). Segi-segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua. Bandung: Alumni.

Mamudji, S. S. (2005). Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Edisi 1 Cetakan 8. Jakarta: Raja Grafindo.

Meleong, L. J. (1993). Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Mertokusumo, S. (2007). Mengenal Hukum (Suatu Pengantar). Yogyakarta: Liberty.

Murhaini, S. (2015). Hukum Rumah Susun : Eksistensi, Karakteristik, Dan Pengaturan. Palangkaraya: Laks Bang Grafika.

Mustafida, L. (2022). Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan,. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti\.

Nugraheni, S. d. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.

Otto, J. M. (2006). "Unsur-Unsur Kepastian Hukum", dalam Shidarta, Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Keindonesiaan. Jakarta: CV. Utomo.

Panggabean, H. P. (2009). Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Membatalkan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia). Yogyakarta: Liberty.

Perwadarminta, W. (1986). Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka.

Quinn, C. E. (n.d.). Contract Law. Third Edition. England: Longman.

Rahmat, S. (2005). Pokok-Pokok Hukum Perikatan,. Bandung: Putra Abardin.

RAS, R. (2009). *Tip Hukum Praktis, Tanah dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses.

Santoso, M. A. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan. Kedua. Jakarta: Kencana.

Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Setiawan. (2008). *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Alumni.

Subekti, R. (1996). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermessa.

Sunggono, B. (2013). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.

Widijaja, K. M. (2003). *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijke wetboek*)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman

C. Jurnal dan Sumber Lainnya.

Ana Silviana, Handojo Djoko Waloejo, dan Khairul Anami. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah.” *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, 2020.

Asep Warlan Yusuf. “Artikel Kehormatan: Hukum dan Keadilan.” *Journal of Law*, Vol. 2, No. 1, 2015.

Bernadeta Resti Nurhayati. “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian.” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 5, No. 1, 2019.

Farida Kholismu. “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual.” *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 3, 2021.

Gumilang Rosadi, Aulia. “Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya.” *Jurnal Cendekia Hukum*, Vol. 5, No. 2, Maret 2020.

Hasanudin. “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian.” Tersedia pada: <https://pn.tilamuta.go.id>. Diakses pada 1 Juni 2026.

Goldsworthy v. Brickell [1987] 1 All ER 853. Tersedia pada: <https://vlex.co.uk/vid/goldsworthy-v-brickell-793391601>. Diakses pada 1 Juni 2026.

Midland Bank plc v. Shephard [1988] 3 All ER 17, yang diterjemahkan dalam buku Hardijan Rusli, 1996.

Ma'ruf, Umar dan Dony Wijaya. "Tinjauan Hukum Kedudukan dan Fungsi Notaris sebagai Pejabat Umum dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)." *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. II, No. 3, September–Desember 2015.

Niru Anita Sinaga. "Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Hukum Perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10, No. 1, September 2019.

Pratama, Febrian Duta, Rafly Pebriansya, dan Mohammad Alvi Pratama. "Konsep Keadilan dalam Pemikiran Aristoteles." *Jurnal Filsafat Terapan*, 2024.

Putra, Arjuna Purama dan Febrianus Adi Nggala. "Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata." *Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa*, Vol. 1, No. 2, September 2021.

Ricardo Simanjuntak. "Akibat dan Tindakan-Tindakan Hukum terhadap Pencantuman Klausula Baku dalam Polis Asuransi yang Bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Hukum Bisnis*, 2003.

Ria. "Belanda Berulang Kali Revisi, Indonesia Masih Gunakan KUHPerdata 'Usang'." Tersedia pada: <https://www.hukumonline.com/berita/a/belanda-berulang-kali-revisi--indonesia-masih-gunakan-kuhper-usang-lt55317e44a1864/>. Diakses pada 27 Oktober 2025.

Salim dan Sumitro. "Penerapan Sifat Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2020)." *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 4, 2021.

Sharon Clarins. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) dalam Putusan Pengadilan Indonesia." *Dharmasiswa: Jurnal Program*

Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Vol. 1, No. 4, Desember 2021.

Sukananda, Satria dan Wahyu Adi Mudiparwanto. “Akibat Hukum terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di dalam Sistem Hukum Indonesia.” *Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1, April 2020.

Mamur Rizki. *Konsepsi Negara Kesejahteraan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945*. Tesis. Program Studi Kesejahteraan Sosial, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017.