

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN
OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN
SURAT DI BAWAH TANGAN**

(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN)

AMIN MUBAROK

213300516092

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar

Sarjana Hukum



PROGRAM SARJANA

PROGAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

TAHUN 2025

**MISUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN
OMSTANDIGHEDEN) IN THE CASE OF SALE AND PURCHASE OF
LAND WITH A LETTER UNDER HAND
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER :101/PDT/2021/PT MDN)**

AMIN MUBAROK

213300516092

**This Thesis is submmited as one of the requirements for obtaining
a Bachelor degree of Law**



**BACHELOR DEGREE PROGRAM
LAW STUDY PROGRAM FACULTY
OF LAW**

2025

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi :

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN*
OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN
SURAT DI BAWAH TANGAN**

(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN)

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program
Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 18 Februari 2025

Mengetahui

Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si.


Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Amin Mubarak
Tempat / Tanggal Lahir : Jakarta, 5 Agustus 2002
Nomor Pokok Mahasiswa : 213300516092
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. Sukamenanti D3 Kecamatan Cengkareng Jakarta
Nomer HP/Tlp : 085156631281

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi yang saya buat berjudul **"PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN)"** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggung jawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan siapapun.

Jakarta, 19 Februari 2025

(Amin Mubarak)



TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi :

PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN)

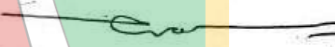
Skripsi ini telah DIPERTAHANKAN DIHADAPAN Tim Penguji Pada Tanggal 5 Maret 2025 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A dan predikat **Dengan Pujian**.

Jakarta, 11 Maret 2025
Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

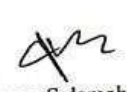

Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

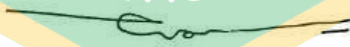
Tim Penguji,

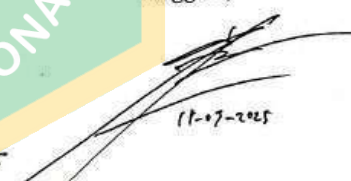
Ketua,

Anggota,

Anggota,


Dr. Ummu Salamah, S.Ag., MA


Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.


Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.

ABSTRAK

Program Sarjana Hukum Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, 19 Februari 2025

A. NAMA : Amin Mubarok

B. NPM 213300516092

C. Judul Skripsi : **PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN)**

D. Jumlah Halaman : 17 Hal Pengantar, Hal Skripsi 98

E. Isi Abstrak :

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian yang disebabkan oleh adanya cacat kehendak. Konsep ini diakui dalam hukum perdata Indonesia, baik melalui doktrin maupun yurisprudensi. Penyalahgunaan keadaan berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang lebih lemah. Pada Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomer 101/PDT/2021/PT MDN, ditemukan fakta bahwa penerapan atau penolakan doktrin ini oleh majelis hakim dalam mengadili kasus jual beli dengan surat di bawah tangan. Dari hak tersebut maka Penulis 2 (dua) Rumusan masalah yaitu 1). Bagaimana implementasi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam perkara jual-beli tanah?, 2). Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam pengadilan tingkat banding pada putusan nomer 101/pdt/2021/PT Mdn dalam menolak implementasi penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) terkait jual-beli tanah dengan surat dibawah tangan?. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif untuk menelaah dasar hukum. Hasil kajian menunjukkan bahwa panel hakim tidak memiliki pertimbangan hukum yang kuat untuk dijadikan dasar dalam penerapan atau penolakan doktrin penyalahgunaan keadaan. Oleh karena itu, keputusan yang diambil tidak dapat dipertahankan.

Kata kunci : **Penyalahgunaan Keadaan; Cacat Kehendak; Jual-beli; Surat Bawah Tangan**

F. Daftar Pustaka : **37(27 Buku, 3 Perundang-undangan, 7Jurnal)**

G. Dosen Pembimbing : **Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.**

ABSTRACT
National University Law Degree Program
Legal Studies Program
Thesis, 19 February 2025

A.Name : Amin Mubarak
B.NPM : 213300516092
C. Thesis Title : **PENYALAHGUNAAN KEADAAN
(MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)
DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
DENGAN SURAT DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR
101/PDT/2021/PT MDN)**
D.Number of Pages : Introduction Page17, Thesis Page 98
E. Abstract Contents :

Misuse of circumstances (misbruik van omstandigheden) is one of the grounds for invalidating an agreement due to lack of intent. This concept is known in Indonesian civil law, both in doctrine and in cases. In the Medan High Court Decision No. 101/PDT/2021/PT MDN, it is stated that the application or rejection of this doctrine by the panel of judges in adjudicating a case of sale and purchase with a letter under the hand, from this the author formulates 2 (two) problems, namely 1). how is the application of misbruik van omstandigheden in a land sale and purchase case? 2). On what basis did the panel of judges of the High Court in Decision No. 101/pdt/2021/PT Mdn reject the application of abuse of circumstances (Misbruik Van Omstandigheden) in the context of buying and selling land with a letter under the hand? This research uses normative legal research methods to determine the legal basis. The results showed that the panel of judges did not have valid legal considerations that could be used as a basis for applying or rejecting the doctrine of abuse of circumstances. Therefore, the decision taken cannot be upheld.

Keywords : **undue influence; defective will; sale and
purchase; privately made letter**
F. Bibliography : **37(27 books, 3 Law, 7Journals)**
G. Supervisor : **Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H**

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, karena dengan rahmat dan lindungan-Nya pada akhirnya penulisan skripsi yang berjudul **“PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN)”** ini dapat diselesaikan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Sarjana Hukum Universitas Nasional.

Saya sadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai dengan selesainya Skripsi ini tidaklah mudah. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini saya ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

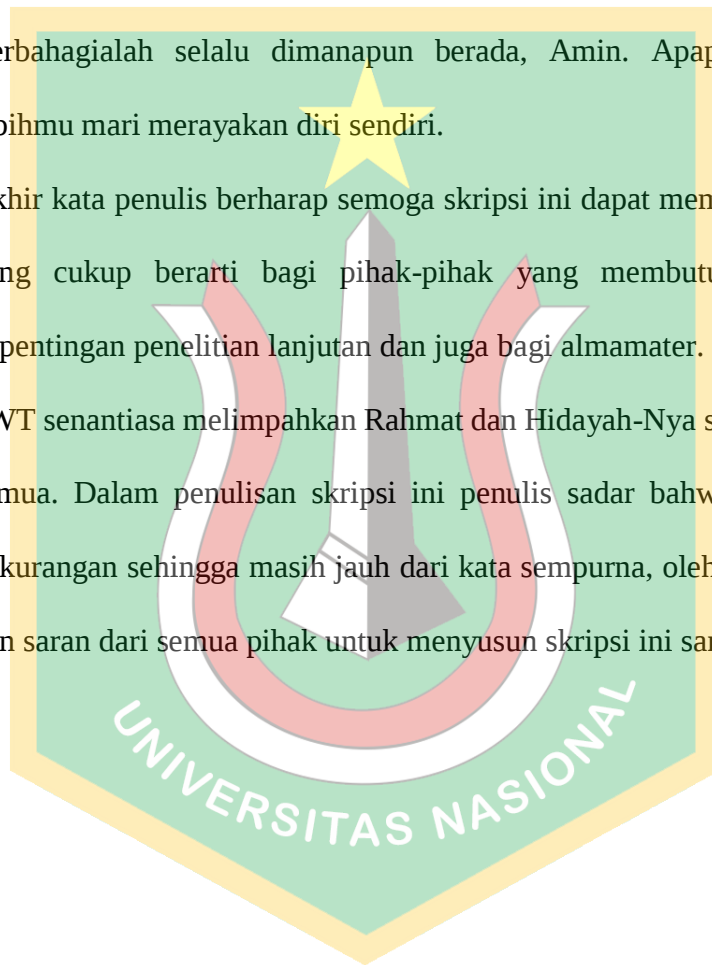
1. Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Bapak Masidin Nasrip, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Nasional

5. Bapak Cucuk Endratno, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Hukum Universitas Nasional.
6. Bapak Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. Yang bukan hanya selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah bersedia membimbing, meluangkan waktu, mengarahkan penulis dengan sabar, memberikan semua pikirannya serta semangat dan motivasi dalam membimbing tetapi juga guru kehidupan bagi penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan tuntas.
7. Ibu Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Program Kekhususan Perdata.
8. Dosen Falkultas Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat menulis sebut satu persatu karena telah memberikan banyak ilmu dan masukan kepada penulis.
9. Ayah dan Ibu tercinta, bapak Kasdi, dan ibu Poninten., dua orang yang sangat berjasa dalam hidup penulis. Terimakasih atas doa, cinta, kepercayaan dan segala bentuk yang telah diberikan, sehingga penulis merasa terdukung di segala pilihan dan keputusan yang diambil oleh penulis, serta tanpa lelah mendengar keluhan kesah penulis hingga di titik ini. Semoga Allah SWT memberikan keberkahan di dunia serta tempat terbaik di akhirat kelak, karena telah menjadi figur orangtua terbaik bagi penulis.
10. Kepada kakak penulis yaitu Akbar Sahudin untuk semangat serta motivasi yang diberikan kepada penulis selama ini.

11. Kepada Non Leece penulis sangat berterima kasih atas bantuan selama penulis menjalankan perkuliahan sampai dapat menyelesaikannya dengan selesai.
12. Kepada *My Favorit Girl* terima kasih telah memahami, percaya kepada penulis, membantu dimanapun dan kapanpun, selalu memberikan semangat, dorongan, dukungan, dan memahami selama proses pembuatan skripsi dan bimbingan. Terima kasih juga sudah menjadi tempat penulis berkeluh kesah, bercerita kehidupan penulis.
13. Sahabat persejuangan selama kuliah penulis yaitu Karel Manaram, Rara Nadia, Laras Deshinta, Dewi Sekar, Muhammad Fachrizal, Rayferrel Prawira yang selalu saling mendukung, memberikan informasi, dan saling mendengarkan keluh kesah selama menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman – teman satu angkatan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang selalu bersedia memberikan waktunya untuk berdiskusi mengenai skripsi, saling memberikan informasi, saling memberikan semangat serta saling mendoakan yang terbaik.
15. Terima kasih untuk Cafe Rumah Pohon yang sudah membantu menjadi tempat dimana penulis mengerjakan skripsi ini dengan sangat nyaman dan menyenangkan selama ini.
16. Dan, kepada diri saya sendiri. Amin Mubarak. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri sampai di titik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang

17. diusahakan dan belum berhasil, namun terima kasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah mencoba. Terima kasih karena memutuskan tidak menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dan telah menyelesaikannya sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dirayakan untuk diri sendiri. Berbahagialah selalu dimanapun berada, Amin. Apapun kurang dan lebihmu mari merayakan diri sendiri.

18. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang cukup berarti bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan bagi kepentingan penelitian lanjutan dan juga bagi almamater. Semoga ALLAH SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya selalu kepada kita semua. Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa masih banyak kekurangan sehingga masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak untuk menyusun skripsi ini sangat diharapkan.



DAFTAR TABLE

Table 1	90
---------------	----

Table 2	97
---------------	----



DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
TANDA PENGESAHAN NILAI SKRIPSI	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR TABLE.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	6
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	7
1. Teori Perjanjian	8
2. Teori Akta.....	9
3. Teori <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> (Penyalahgunaan Keadaan).....	10
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN, AKTA BAWAH TANGAN, PENYALAHGUNAAN KEADAAN.....	18
A. Pengertian Perjanjian	18
1. Unsur-unsur Perjanjian.....	23

2. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	25
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	29
4. Pembatalan Perjanjian.....	37
5. Perjanjian Jual-beli Tanah.....	46
A. Pengertian Akta Bawah Tangan.....	48
B. Penyalahgunaan Keadaan.....	52
1. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian.....	52
2. Teori Konsep Misbruik Van Omstandigheden atau Undue Influence dalam Sistem Common Law.....	54
3. Unsur – unsur Penyalahgunaan Keadaan.....	56
BAB III KASUS POSISI.....	58
A. Para Pihak Dalam Perkara NO.101/Pdt/2021/PT Medan	58
1. Identitas para pihak.....	58
2. Permasalahan Hukum	59
B. Putusan Hakim Tingkat Pertama (Putusan nomer 243/Pdt.G/2020/PN.Mdn	67
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Banding.....	69
D. Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding	81
BAB IV PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 101/PDT/2021/PT MDN).....	85
A. Implementasi Penyalahgunaan Keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>) Dalam Perkara Jual-Beli Tanah Dengan Surat Di Bawah Tangan	85
B. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam pengadilan tingkat banding pada putusan nomer 101/pdt/2021/PT Mdn dalam menolak implementasi penyalahgunaan keadaan (<i>Misbruik Van Omstandigheden</i>) terkait jual-beli tanah dengan surat dibawah tangan?	99

BAB V PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	1079



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN I : Surat Putusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional
Nomer 106/DK-FH/X/2024

LAMPIRAN II : Berita Acara Ujian Sidang Komprehensi/Skripsi

LAMPIRAN III : Catatan Perbaikan Ujian Skripsi

LAMPIRAN IV : Tanda Persetujuan Perbaikan Skripsi

LAMPIRAN V : Berita Acara Seminar Proposal

LAMPIRAN VI : Catatan Perbaikan Seminar Proposal

LAMPIRAN VII : Hasil Turnitin

LAMPIRAN VIII : Putusan Nomer 101/PDT/2021/PT M

