

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN
JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3406 K/Pdt/2019**

*ABUSE OF CIRCUMSTANCES AS A FACTOR OF CANCELLATION OF
LAND PURCHASES BASED ON LAW OF THE SUPREME COURT OF THE
REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 3406 K/PDT/2019*

Amien Rivana

183112330050049



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2022

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN
JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3406 K/Pdt/2019**

Amien Rivana

183112330050049

**Skripsi ini diajukan sebagai satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2022

***ABUSE OF CIRCUMSTANCES AS A FACTOR OF CANCELLATION OF
LAND PURCHASES BASED ON LAW OF THE SUPREME COURT OF THE
REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 3406 K/PDT/2019***

Amien Rivana

183112330050049

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



BACHELOR PROGRAM

LAW STUDIES PROGRAM

FACULTY OF LAW

2022

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : PENYALAHGUNAAN KEADAAN SÉBAGAI FAKTOR
PEMBATALAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG REPUBLIK INDONESIA 3406 K/PDT/2019

Skripsi ini telah kami pertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 31 Agustus 2022.
Dinyatakan lulus dengan nilai A.

Jakarta, 31 Agustus 2022

Mengetahui,

Dekan



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

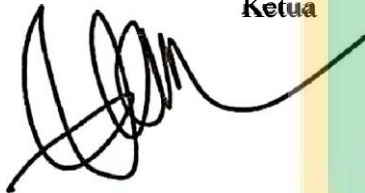
Pembimbing



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

Tim Penguji

Ketua



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

Anggota



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

Anggota



Erma Defiana Putriyanti, S.H.,M.H.

SURAT PERNYATAAN


Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amien Rivana
Tempat / Tanggal Lahir : Karang Raja/24 Mei 1999
Nomor Pokok Mahasiswa : 183112330050049
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. Jatinegara Barat 132, RTII/RWOOI, Kp. Melayu, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13320.
Hp / Telepon : 081218541547

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat berjudul: **PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN WAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3406 K/PDT/2019** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia **mempertanggungjawabkannya** secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan siapapun.

Jakarta, 22 Juli 2022


(AMIEN RIVANA)

ABSTRAK

- A. Nama : Amien Rivana
- B. NPM : 183112330050049
- C. Judul : Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatalan Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019
- D. Jumlah Halaman : 153 Halaman (6 Halaman Pengantar, 147 Halaman Isi)
- E. Isi Abstrak : Penelitian ini membahas mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai faktor pembatalan dalam jual beli tanah. Meskipun tidak ditemui dalam *ius constitutum*, namun seringkali ditemukan dan menjadi dasar putusan hakim. Demikian pula halnya di dalam praktik jual beli tanah, penyalahgunaan keadaan menjadi faktor pembatalan karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Faktor ini terletak pada tidak terpenuhinya kesepakatan yang merupakan syarat subjektif. Berakibat hukum kepada dapat dibatalkannya jual beli tanah yang bahkan sudah balik nama sertipikat. Sebagaimana yang terjadi dalam perkara dengan nomor 3406 K/Pdt/2019 yang telah berkekuatan hukum tetap di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Penelitian ini akan dibahas menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan analisa norma-norma hukum yang berlaku dan melalui pendekatan sejarah (*history approach*), pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam Sistem Hukum Indonesia, khususnya dalam peraturan perundangan, tidak dikenal adanya ajaran ataupun adanya pengaturan mengenai penyalahgunaan keadaan, tetapi didapati pada sumber hukum yurisprudensi yang juga berlaku di Indonesia. Namun dalam memutus sebuah perkara pada putusan tersebut hakim dapat menemukan hukum dengan didasarkan adanya ajaran hukum yang berkembang, dalam hal ini, Hakim menggunakan ajaran yurisprudensi penyalahgunaan keadaan. Selanjutnya kedudukan penyalahgunaan keadaan sendiri menjadi faktor pembatalan serta tidak sahnya perjanjian jual beli tanah dan berakibat hukum pada kerugian yang dialami oleh salah satu Pihak.
- F. Daftar Pustaka : 80 (54 Buku, 6 Peraturan Perundang-undangan, 15 Jurnal, 4 Website, 1 Artikel)
- G. Dosen Pembimbing : Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.

ABSTRACT

- A. Name : Amien Rivana
- B. Number Of Student : 183112330050049
- C. Title : Abuse Of Circumstances Doctrine As A Factor Of The Annulment Of Buy and Sell Of Land Based On The Decision Of The Supreme Court Of The Republic Of Indonesia Number 3406 K/Pdt/2019
- D. Total Of Page : 153 pages (6 pages of introduction, 147 pages of contents)
- E. Content Of Abstract : This study discusses the abuse of circumstances as a cancellation factor in buying and selling land. Although it is not found in the *ius constitutum*, it is often found and becomes the basis for the judge's decision. Likewise, in the practice of buying and selling land, abuse of circumstances becomes a factor of cancellation because it does not meet the legal requirements of the agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code (KUHP *perdata*). This factor lies in the non-fulfillment of the agreement which is a subjective requirement. Legal consequences for the cancellation of the sale and purchase of land that has even changed the name of the certificate. As happened in the case number 3406 K/Pdt/2019 which has permanent legal force at the Supreme Court of the Republic of Indonesia. This research will be discussed using a normative juridical research method with an analysis of applicable legal norms and through a historical approach (history approach), a legal approach (statue approach) and a case approach (case approach). In the Indonesian legal system, especially in laws and regulations, there are no known teachings or regulations regarding abuse of circumstances, but it is found in legal sources of jurisprudence that also apply in Indonesia. However, in deciding a case on the decision, the judge can find the law based on the existence of developing legal teachings, in this case, the Judge uses the teaching of jurisprudence abuse of circumstances. Furthermore, the position of abuse itself is a factor in the cancellation and invalidity of the land sale and purchase agreement and has legal consequences for the losses suffered by one of the parties.
- F. References : 80 (54 Books, 6 Laws, 15 Journals, 4 Websites, 1 Article)
- G. Lecturers : Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3406 K/Pdt/2019”. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Penulis mengucapkan beribu-ribu terima kasih kepada Kedua orang tua beserta seluruh keluarga yang telah membesarkan dengan penuh cinta, dan kasih sayang, memberikan doa, motivasi, semangat, dukungan, dan berjuang hingga penulis mencapai perguruan tinggi.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini diantaranya adalah:

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

6. Dr (c). Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A., yang tidak kalah penting dan bukan hanya selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, namun turut memberikan semua pikirannya serta semangat dan motivasi dalam membimbing, juga menjadi panutan bagi Penulis.
7. Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Program Kekhususan Perdata sekaligus Ketua Penguji, dan Ibu Deva Rita S.H., M.H. selaku Penguji baik pada sidang Proposal maupun sidang Skripsi.
8. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing penulis secara akademik dan nasehatnya selama tiga setengah tahun masa perkuliahan.
9. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Nasional yang sudah banyak memberikan bantuan secara teknis selama menempuh perkuliahan.
10. Tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih untuk sahabat sekaligus orang yang sudah menemani dan membantu penulis selama perkuliahan Fadhillah Maulana aka Kiwil, Dafa Sulaiman yang biasa dipanggil nunung, Mohammad Alif Hidayat aka john, Rizky Darmawan Pohan, Bachtiar Ali, Ariik Hisyam, Fikri Vernaldy, Anca Sangadji dan Ryan Ardan.
11. Terimakasih kepada Kezya Faza Indira yang selalu menemani, membantu dan selalu memberikan *support* tanpa batas dalam mengerjakan skripsi ini.
12. Seluruh teman seperjuangan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Nasional, khususnya Angkatan 2018 yang selama empat tahun Bersama merasakan pahit yang ada di FH.
13. Yang terakhir serta tidak kalah penting saya ucapkan Terima Kasih kepada Orang Tua dan Saudara Kandung saya yang selalu mensupport dalam segi apapun dan tidak pernah menyerah untuk membuat saya terus berkembang.

14. Terima Kasih kepada Amien Rivana selaku saya sendiri yang juga mampu dan bertahan menyelesaikan apa yang sudah dimulai, segala bentuk kesalahan dan kelalaian masa lalu akan terus dijadikan pelajaran untuk dapat melangkah ke jalan yang lebih baik.

Ucapan terima kasih ini juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin saya sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan semoga jasa dan kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah SWT dengan balasan yang setimpal.



DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	11
D. Kerangka Teori dan Konseptual.....	14
E. Metode Penelitian.....	21
F. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II.....	28
TINJAUAN UMUM PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM JUAL BELI TANAH....	28
A. Perjanjian.....	28
1. Pengertian Perjanjian.....	28
2. Dasar Hukum.....	33
3. Syarat Sah Perjanjian.....	36
4. Asas-asas.....	40
5. Akta Autentik.....	46
4. Akta Dibawah Tangan.....	48
5. Subjek.....	49
6. Objek.....	49
7. Batalnya Suatu Perjanjian.....	54
B. Jual Beli Tanah.....	56
1. Pengertian Tanah.....	56

2. Dasar Hukum.....	57
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah.....	59
4. Asas-asas.....	61
5. Proses.....	63
6. Para Pihak.....	67
7. Pejabat-Pejabat Terkait.....	69
8. Peralihan Hak.....	75
9. Akta Jual Beli.....	77
10. Batalnya Jual Beli.....	79
11. Akibat Hukum.....	80
C. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Jual Beli Tanah.....	82
1. Pengertian.....	82
2. Dasar Hukum.....	83
3. Kekhilafan.....	85
4. Paksaan.....	86
5. Penipuan.....	86
6. Penyalahgunaan Keadaan.....	87
7. Akibat Hukum.....	90
BAB III FAKTA YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN JUAL BELI TANAH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA 3406 K/PDT/2019.....	94
A. Kasus Posisi.....	94
B. Kedudukan dan Hubungan Hukum Para Pihak.....	98
C. Pertimbangan Hukum.....	99
D. Amar Putusan.....	113
BAB IV.....	116
ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI FAKTOR PEMBATALAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3406 k/Pdt/2019.).....	116

A. Ketentuan Penyalahgunaan Keadaan Di Dalam Hukum Indonesia.....	116
B. Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatalan Pada Jual Beli Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3406 K/Pdt/2019.....	120
C. Akibat Hukum Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Faktor Penyalahgunaan Keadaan Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019.....	128
BAB V.....	136
PENUTUP.....	136
A. Kesimpulan.....	136
1. Pengaturan Penyalahgunaan Keadaan atau Misbruik Van Omstandigheden.....	136
2. Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatalan.....	137
3. Akibat Hukum.....	138
B. Saran.....	139
DAFTAR PUSTAKA.....	140
A. Buku.....	140
B. Peraturan Perundang-Undangan.....	142
C. Jurnal.....	143
D. Website.....	144
E. Artikel.....	144
LAMPIRAN PUTUSAN.....	145

