

**ABSTRAK**  
**PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN PADA PERKARA**  
**PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)**  
**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

**Oleh**

**Esther Zaneta Siahaan**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam pembentukan akta jual beli, khususnya melalui perjanjian pinjam meminjam yang diselubungi sebagai peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, ketidakseimbangan posisi para pihak, baik secara ekonomi maupun psikologis, kerap dimanfaatkan oleh pihak yang lebih kuat untuk memperoleh keuntungan. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian serta perlindungan bagi pihak yang dirugikan, Pasal 1320 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesepakatan tanpa cacat kehendak, dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mewajibkan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif. Tipe penelitian yang digunakan hukum deskriptif. Pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan tidak memenuhi unsur kesepakatan bebas sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga mengandung cacat kehendak dan dapat dinyatakan batal demi hukum. Kekuatan hukum mengikatnya sebagai alat bukti otentik gugur apabila terbukti adanya manipulasi keadaan, ketidakseimbangan para pihak, dan tidak adanya itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3406 K/Pdt/2019, hakim menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena terdapat penyalahgunaan keadaan berupa pemanfaatan kondisi Penggugat yang telah lanjut usia, tidak memahami isi dokumen, serta berada dalam posisi lemah ketika menandatangani akta yang tidak dibacakan dan pembayaran dialihkan kepada pihak lain. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai formalitas akta, tetapi juga memperhatikan keadilan, itikad baik, keseimbangan para pihak, dan kemurnian kehendak dalam pembentukan perjanjian.

**Kata kunci: Penyalahgunaan Keadaan, Akta Jual Beli, Cacat Kehendak, Pertimbangan Hakim.**

**ABSTRACT**  
**COMPARISON OF COURT DECISIONS IN CASES OF ABUSE OF CIRCUMSTANCES (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) IN THE EXECUTION OF LAND SALE AND PURCHASE DEEDS.**

**By**

**Esther Zaneta Siahaan**

*This research is motivated by the increasing practice of abuse of circumstances (Misbruik van Omstandigheden) in the formation of sale and purchase deeds, particularly through loan agreements disguised as transfers of land rights. In practice, the imbalance of bargaining positions between the parties, both economically and psychologically, is often exploited by the stronger party to gain advantage. This situation raises legal issues concerning the validity of agreements and legal protection for disadvantaged parties. Article 1320 of the Indonesian Civil Code requires the existence of consent free from defects of will, while Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code requires agreements to be performed in good faith.*

*This study employs a normative juridical approach with a descriptive legal research type. Data collection was conducted through library research, while the data analysis method used was descriptive qualitative analysis.*

*The results of the study indicate that a sale and purchase deed made under abuse of circumstances does not fulfill the requirement of free consent as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, thereby containing a defect of consent and may be declared null. Its binding force as an authentic deed is invalidated when there is evidence of manipulation of circumstances, imbalance between the parties, and absence of good faith as regulated under Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code. This is reflected in Supreme Court Decision Number 3406 K/Pdt/2019, in which the judges declared the Sale and Purchase Deed null and void due to abuse of circumstances in the form of exploiting the Plaintiff's elderly condition, lack of understanding of the document's contents, and vulnerable position when signing the deed, which was not read aloud, while the payment was transferred to another party. These considerations demonstrate that judges no longer assess merely the formal validity of a deed, but also consider justice, good faith, balance between the parties, and the purity of consent in the formation of agreements.*

**Keywords: Abuse of Circumstances, Sale and Purchase Deed, Defect of Will, Judicial Consideration.**