

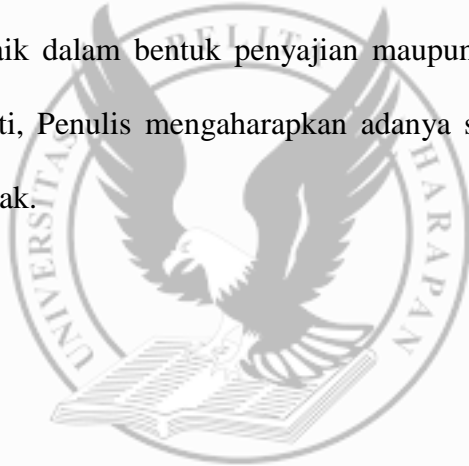
## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya yang melimpah sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini guna memenuhi syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan masa studi dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum di Universitas Pelita Harapan. Judul yang dipilih oleh Penulis adalah “Pembatalan Akta Jual Beli Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2019/Pn Pms)”. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan karena adanya dukungan, nasihat dan petunjuk baik berupa saran maupun bahan referensi yang menunjang topik penelitian yang dikaji. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan semangat, motivasi, dan nasihat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Kiki Hertanto, S.H., Sp.N., selaku dosen yang telah meluangkan waktunya sehingga penulis bisa berkonsultasi.
5. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada Penulis, serta kepada para staff sekretariat yang telah memberikan bantuan dalam urusan administrasi maupun teknis.

6. Papa, Mama, alm. Aa Cakra, dan Tete Wulan yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, dan motivasi kepada Penulis.
7. Sahabat-sahabat Penulis yang sudah menemani, mendengarkan keluh kesah, dan memberi semangat kepada Penulis, yakni Claudia, Dinda, Fahmi, Nadia, Nadya, Nicholas, Rio, dan Thania.
8. Sahabat-sahabat kuliah Penulis yang sudah menemani dan memberikan dukungan serta motivasi dari awal perkuliahan hingga penulisan tesis ini, yakni Denaya, Dian, Nadya, dan Vienna.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dalam penyusunan dan masih banyak kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun perangkaian kata demi kata. Maka dengan kerendahan hati, Penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak.



Tangerang, 9 Agustus 2021

Penulis,

Ima Purnamasari

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.5 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>13</b>
2.1 Landasan Teoritis .....	13
2.1.1 Perjanjian Pada Umumnya .....	13
2.1.1.1 Pengertian Perjanjian .....	13
2.1.1.2 Syarat Sah Perjanjian .....	15
2.1.1.3 Asas-Asas Perjanjian .....	18
2.1.1.4 Unsur-Unsur Perjanjian .....	19
2.1.1.5 Jenis-Jenis Perjanjian .....	19
2.1.1.6 Perjanjian Utang Piutang .....	23
2.1.2 Wanprestasi .....	26
2.1.2.1 Pengertian Wanprestasi .....	26
2.1.2.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	26
2.1.2.3 Akibat Wanprestasi .....	28
2.1.3 Akta .....	30
2.1.3.1 Pengertian Akta.....	30
2.1.3.2 Akta Autentik.....	35
2.1.3.3 Akta Dibawah Tangan .....	35
2.2 Landasan Konseptual .....	38
2.2.1 Akta Jual Beli.....	38
2.2.1.1 Pengertian Akta Jual Beli.....	38
2.2.1.2 Subjek dan Objek Akta Jual Beli .....	41
2.2.1.3 Prosedur Akta Jual Beli .....	43

2.2.1.4 Akibat Hukum Akta Jual Beli.....	48
2.2.2 Penyalahgunaan Keadaan .....	48
2.2.2.1 Latar Belakang Ajaran Penyalahgunaan Keadaan.....	48
2.2.2.2 Pengertian Penyalahgunaan Keadaan .....	50
2.2.2.3 Unsur-Unsur Penyalahgunaan Keadaan .....	53
2.2.2.4 Akibat Penyalahgunaan Keadaan .....	59
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>64</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	64
3.2 Prosedur Perolehan Bahan Penelitian Dan Objek Penelitian .....	67
3.3 Pendekatan Penelitian .....	68
3.4 Sifat Analisis .....	70
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>72</b>
4.1 Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Proses Penandatanganan Akta Jual Beli .....	72
4.1.1 Bentuk-Bentuk Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Jual Beli .....	72
4.1.2 Akta Jual Beli Dapat Dibatalkan.....	74
4.1.3 Pemenuhan Kewajiban Oleh Pembeli Selama Akta Jual Beli Belum Dibatalkan .....	85
4.1.4 Penuntutan Pelaksanaan Kewajiban Pembeli oleh Penjual Selama Akta Jual Beli Belum Dibatalkan.....	86
4.2 Upaya Hukum Untuk Penyelesaian Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Jual Beli .....	86
4.2.1 Penyelesaian Di Luar Pengadilan .....	86
4.2.2 Penyelesaian Melalui Pengadilan .....	88
4.2.2.1 Duduk Perkara Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Jual Beli Pada Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/ Pdt.G/2019/PN Pms .....	89
4.2.2.2 Gugatan Penggugat Dalam Akta Jual Beli.....	91
4.2.2.3 Jawaban Tergugat Dalam Akta Jual Beli.....	96
4.2.2.4 Pertimbangan Putusan Majelis Hakim Dalam Akta Jual Beli .....	98
4.2.2.5 Analisis Putusan Pengadilan.....	104
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>121</b>
5.1 Kesimpulan .....	121
5.2 Saran .....	124
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>126</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 91/Pdt.G/2019/PN Pms

