



***UNDUE INFLUENCE* SEBAGAI DASAR PEMBATALAN PADA  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**

**TUGAS AKHIR – SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

**BAGAS IZZULHAQ DWITYA**

NIM 11000120130619

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**UNDUE INFLUENCE SEBAGAI DASAR PEMBATALAN PADA  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**

**TUGAS AKHIR-SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

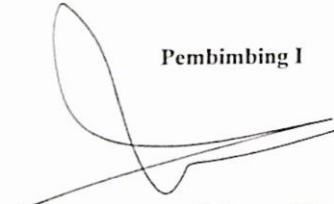
**BAGAS IZZULHAQ DWITYA**

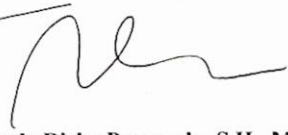
NIM 11000120130619

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
(Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.)

  
(Rahandy Rizky Prananda, S.H., M.H.)

NIP. 196108061986031002

NIP. 7199103182018071001

HALAMAN PENGUJIAN

UNDUE INFLUENCE SEBAGAI DASAR PEMBATALAN PADA  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

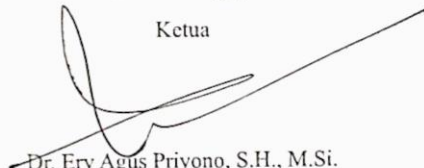
BAGAS IZZULHAQ DWITYA

NIM 11000120130619

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 16 Agustus 2024

Dewan Penguji

Ketua



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.

NIP. 196108061986031002

Anggota Penguji I



Rahandy Rizky Prananda, S.H., M.H.  
NIP. 7199103182018071001

Anggota Penguji II



Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H., M.Hum  
NIP. 196805251993032011

Mengesahkan:  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.  
NIP. 196711191993032002

Mengetahui:  
Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.  
NIP. 198407092008121002

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 5 Agustus 2024



Bagas Izzulhaq Dwitya

NIM 11000120130619

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*Success needs a process, and everyone has their own process.*

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”*

*(Q.S AL-Baqarah: 286)*

Penulisan Hukum ini, Penulis persembahkan untuk:

1. Orang tua
2. Adik
3. Saudara dan kerabat
4. Sahabat dan rekan-rekan
5. Almamater tercinta, Universitas Diponegoro

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah Rabbil 'Alamin*, segala puji syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT., yang telah melimpahkan rahmat, karunia, dan hidayah-nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi yang berjudul “***Undue Influence*** Sebagai Dasar Pembatalan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penulisan tugas akhir skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga Penulis dengan segala hormat hendak mengutarakan ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkat, rahmat, karunia, dan hidayah-nya kepada Penulis selama proses penyelesaian skripsi ini;
2. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro;
3. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, dan selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
5. Solechan, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Sumberdaya;
6. Muhyidin, S.Ag, M. Ag, M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

7. Marjo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali dari Penulis;
8. Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing I atas segala masukan, bantuan, bimbingan, dan pencerahan yang telah diberikan kepada Penulis selama proses skripsi;
9. Rahandy Rizky Prananda, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing II atas segala masukan, bantuan, bimbingan, dan pencerahan yang telah diberikan kepada Penulis selama proses skripsi;
10. Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan bantuan, masukan, dan saran kepada Penulis;
11. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah berkontribusi selama Penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
12. Orang tua Penulis, Triyono, S.H., M.Kn dan Tahmida Yustisia serta adik saya Cezar Nareswara Respati, yang senantiasa memberikan cinta, kasih sayang, dukungan, semangat, dan doa kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan Program Studi Sarjana (S1) hingga akhir;
13. Salsabila Yumna Pratiwi yang telah memberikan dukungan, doa, dan semangat kepada Penulis selama skripsi ini dibuat;
14. Para rekan atau sahabat penulis, Danendra Iddo Abhista, Ryan Fikri Hakim, Mikael Adityo Bakuh Hernanda, Thariq Febriansyah, Saiful Ramadhan,

Muhammad Farouqa Arsydito, Muhammad Lutfi Ammirullah, Irza Akhlis  
Aulia Syaputra yang telah memberikan dukungan kepada penulis;

Demikian yang dapat penulis tulis dalam skripsi ini, Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini. Semoga dengan apa yang Penulis tulis dapat memberikan manfaat baik bagi kehidupan lingkungan penulis dan seluruh pembaca dalam menciptakan hukum yang pasti, adil, dan bermanfaat bagi seluruh pihak.

Semarang 5 Agustus 2024

Bagas Izzulhaq Dwitya



## ABSTRAK

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kegiatan perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan, dimana dalam praktek nya perjanjian jual beli ini tidak selalu berjalan mulus. Terdapat situasi dimana kecurangan, manipulasi, ketidaksetaraan kekuasaan maupun penyalahgunaan keadaan atau *undue influence*. Indonesia juga belum memiliki peraturan tertulis yang khusus membahas mengenai penyalahgunaan keadaan / *undue influence* sebagai dasar pembatalan perjanjian. Penelitian ini bertujuan mengetahui *undue influence* sebagai dasar dalam pembatalan suatu perjanjian serta mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan karena *undue influence*. Metode yang digunakan adalah penelitian doktrinal dengan cara yuridis normatif dan deskriptif analitis. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa KUHPerdara secara eksplisit belum mengatur mengenai *undue influence* sebagai salah satu unsur yang dapat membatalkan perjanjian, kedudukan *undue influence* di Indonesia juga belum dapat dijadikan sebagai alasan utama pembatalan perjanjian, sehingga tidak semua gugatan atas dasar terjadinya *undue influence* dikabulkan oleh hakim. Pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan karena penyalahgunaan keadaan atau *undue influence* dapat dilakukan melalui upaya hukum baik litigasi maupun non-litigasi.

**Kata Kunci: Pembatalan Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, *Undue Influence*, Tanah dan Bangunan**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN</b> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
1. Manfaat Teoritis .....	8
2. Manfaat Praktis .....	8
E. Metode Penelitian .....	9
1. Metode Pendekatan .....	9
2. Spesifikasi Penelitian .....	10
3. Jenis Data dan Sumber Data .....	11
4. Metode Pengumpulan Data .....	12
5. Metode Analisis Data .....	12
F. Sistematika Penulisan .....	13
G. Orisinalitas Penelitian .....	14
<b>BAB II</b> .....	16
A. Tinjauan Umum Undue Influence.....	16
1. Pengertian Undue Influence.....	16
2. Unsur Undue Influence .....	18
B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli .....	20
1. Definisi Perjanjian .....	20
2. Definisi Perjanjian Jual Beli .....	21
3. Syarat Sah Perjanjian .....	23
4. Asas-Asas Perjanjian .....	26
C. Tinjauan Umum Pembatalan Perjanjian Jual Beli.....	30
1. Definisi Pembatalan Perjanjian Jual Beli.....	30

2.	Prosedur Pembatalan Perjanjian Jual Beli .....	31
D.	Tinjauan Umum Tanah dan Bangunan.....	33
1.	Pengertian Tanah dan Bangunan.....	33
2.	Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	37
3.	Sertifikat Hak Atas Tanah .....	39
<b>BAB III.</b>	.....	43
A.	Undue Influence Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan .....	43
B.	Upaya Hukum Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan ....	66
<b>BAB IV</b>	.....	78
A.	Kesimpulan .....	78
B.	Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	81