**PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN IMPLIKASINYA TERHADAP JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Aslan Noor[[1]](#footnote-1) , Veronica Maria Refinatitianna, Yova Tri Arunasari, Ira Fitriani, Dewi Cita[[2]](#footnote-2) Email : [nooraslan@yahoo.com](mailto:nooraslan@yahoo.com), [veronicabarat@gmail.com](mailto:veronicabarat@gmail.com) , [yovaniqab@gmail.com](mailto:yovaniqab@gmail.com) , [irfit1986@gmail.com](mailto:irfit1986@gmail.com) , [dewicita2005@gmail.com](mailto:dewicita2005@gmail.com)

## *ABSTRAK*

Akta jual beli tanah dibuat atas dasar perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menyalahi ketentuan dan asas dalam hukum perjanjian. Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) dimaknai sebagai perbuatan menandatangani suatu perjanjian dalam blanco akta/surat kuasa apapun bentuk perjanjian dalam keadaan kosong, dengan cara PPAT meminta, memprakasai atau menyuruh untuk menandatangani pada kertas kosong yang bertentangan dengan kehendak salah satu pihak. Perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum baik hukum: perdata vide Pasal 1365 jo Pasal 1320 KUHPerdata, pidana Pasal 266 Ayat (1) KUHPidana maupun kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian bertujuan untuk menganalisis kekuatan mengikat Akta Jual Beli yang dibuat atas dasar perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan merefleksikan secara kritis-rasional dampak hukum (implikasinya) terhadap jabatan PPAT, serta untuk menkaji bentuk/model perlindungan hukum yang tepat bagi pihak yang dirugikan karena penggunaan blaco kosong yang tertandatangani.

Metode penelitian menggunakan deskripitif analitis, dengan sifat prskriptif yang menguji hal-hal normatif dalam bentuk kaedah hukum dan difalsifikasi (mendeteksi kesalahan melalui pernyataan-pernyatan ilmiah dan yang bukan ilmiah) dengan dogma atau hukum dalam kenyataan). Pendekatan yuridis normatif, menggunakan data sekunder yang diinventarisasi dalam bentuk bahan hukum primer, sekunder dan tersier, kemudian dianlisis dengan yuridis kualitaif yang berkaitan dengan kaeadah normatif dan dokumen hukum terhadap perjanjian jual beli pada umunya dan perjanjian jual beli tanah pada khususnya yang berkaitan dengan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah.

Hasil penelitian diperoleh : **Pertama**, bahwa Akta Jual beli yang dibuat atas dasar perbuatan bedrong atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) bertentangan dengan asas asas bagian akta atau unsur unsur perjanjian, yaitu nilai nilai : *essentialia*, *naturalia* dan *accidentalia* serta melanggar ketentuan Pasal 1320 &1321 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat syahnya suatu perjanjian terutama syarat obyektif atau kausal yang dianggap tidak halal dan dwalling (cacat niat), oleh karena itu bisa batal demi hukum dan harus dianggap perjanjian itu tidak pernah ada. **Kedua,** Implikasi juridis bagi jabatan PPAT bahwa PPAT berpotensi dituntut pihak yang dirugikan dengan dakwaan tindak kejahatan pidana menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHPidana karena melanggar asas *mens rea*, unsur perbuatan melawan hukum vide Pasal 1365 KUHPerdata dan juga melanggar Kode Etik Profesi PPAT. **Ketiga**, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat menuntut secara perdata dengan tuntutan ganti rugi sesuai Pasal 1365 KUHPerdata (material dan inmateril), tuntutan 7 tahun kurungan sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPidana dan tuntutan pemberhentian PPAT secara tidak hormat dari Jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) PP 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui sidang kode etik dan pemberhentiannya oleh Menteri Agraia dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional.

ketentuan pasal 1320-1321 KUHPerdata. Oleh karenanya pelanggaran terhadap syarat subjektif/objektif pada suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) membawa konsekuensi kekuatan hukum akta jual beli tanah yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, dan PPAT yang terbukti telah melakukan *(bedrong)* penyalahgunaan keadaan dan terbukti lalai dalam menjalankan kewenangannya, harus bertanggungjawab penuh secara pribadi. PPAT yang terbukti melanggar akan mendapatkan sanksi secara administrasi hingga hukuman terberat yaitu dapat diberhentikan dengan tidak hormat, mendapatkan sanksi perdata, bahkan pidana melalui gugatan Pengadilan.

***Kata Kunci:***

**Akta Jual Beli, Kekuatan Mengikat, Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan**

## DAFTAR PUSTAKA

**A. Buku**

Adami Chazami, *Kejahatan mengenai Pemalsuan*, cetakan kedua, jakarta, Rajawali Pers, 2002

Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum,* Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah, (Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000)

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (*Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*), Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010

Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2006

**Aslan Noor**, *Peranan Strategis Negara Dalam Mewujudkan Pola Hubungan Hukum Antara Tanah dan Masyarakat Yang Berkeadilan Ditinjau Dari Ajaran Negara Hukum Kesejahteraan*, Aria Mandiri, Bandung, 2023

--------*Konsep Pembatalan Hak Atas Tanah Dilengkapi Yurisprudensi,* Aria Mandiri Group, 2019.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*. (Jakarta: Sinargrafika, 1991)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah,* (Jakarta: Djambatan, 2002).

Boedi Harsono*, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Burhanudin Wahono, *Notaris dan Akta Otentik Berdasarkan UUJN*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.

Chairul Anam Abdullah, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah,* CV. Rajawali, Jakarta, 1989.

Chairul Huda, 2011, *Dari ‘Tiada Pidana Tanpa Kesalahan’ menuju kepada ‘Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan’,* Jakarta, Kencana,

G H S Lumban Tobing, Peraturan jabatan notaris, Erlangga, Surabaya, 1980

Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2015.

J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.

H.L.A. Hart, The Concept of Law, Clareneden Press, Oxford, 1971

Herlien Budiono, Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018,

----------*Ajaran UmumHukum Perjanjian Dan Penerapannya Di BidangKenotariatan*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung 2009), Hal . 99.,

Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Pengadaan Tanah* *Untuk Pembangunan* (Cet.3), Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2017

K. R. Popper, *The Logic of Scientific* (Newyork: Basic Books, 1959)

------- *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010

Locke John, *Two Treatisesof Civil Governmen*, J.M. Dent & Son Ltd., London,1960

M. Yahya Harahap, *Segi Segi Perikatan, Bandung, Alumni*, 1986

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cet. 1, FH UII Press, Yogyakarta, 2013

R. Subekti & R. Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata,* Pradnya Paramita, Jakarta 2014.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Supriyadi Bambang Eko, *Hukum Agraria Kehutanan,* PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Sudarsono, Kamus Hukum, cetakan keempat, jakarta, Rineka cipta, 2005

Syaifurrahman dan Habib Adjie, *Aspek pertanggung jawaban notaris dalam pembuatan akta*, cetakan kesatu, Bandung, Mandar maju, 2011

Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah,* Ghalia, Jakarta, 1982.

# B. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

# C. Sumber Lain

Aslan Noer, SH, CN (kepala Sub.Direktorat Penguasaan Tanah Negara dan Ganti Kerugian-BPN), *Pelurusan Kedudukan PPAT dan Notaris Dalam Pembuatan Akta Tanah berdasarkan UU 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*,<http://repository.unpas.ac.id/47929/1/Majalah%20RENVOI%202006.pdf>, diunggah 13 februari 2023, pukul 11.45 WIB.

Agus Sardjono, Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak dalam Cross Border Transaction: Antara Norma dan Fakta,” *Jurnal Hukum Bisnis* Vol. 27, No. 4, 2008

Ryan Alfi Syahri, “Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Ilmu Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2, 2014.

Selamat Lumban Gaol, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 No. 1, September 2020,

Putusan Pengadilan Makamah Agung pada kasus 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt.

1. Dosen Luar Biasa Mata Kuliah Hukum Jaminan Pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasrjana Universitas Pasundan, Bandung dan Guru Besar Tetap Bidang Ilmu Hukum Pada Universitas Singaperbangsa Karawang [↑](#footnote-ref-1)
2. Mahassiswa Peserta Mata Kuliah Hukum Jaminan Pada Program Studi Magister Kenotariat Semester IV Tahun Ajaran 2022-2023, Program Pascasrjana Universitas Pasundan Bandung [↑](#footnote-ref-2)