
PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK PENJUAL DALAM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT PENYALAHGUNAAN KEADAAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

Oleh

Idham Kholid¹, Felicitas Sri Marniati², Iran Sahrir³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: 12021010461044@pascajayabaya.ac.id, felicitassm@pascajayabaya.ac.id,

iransahrilsiregar@gmail.com

Article History:

Received: 23-07-2025

Revised: 28-07-2025

Accepted: 26-08-2025

Keywords:

Sale and Purchase of Land,
Land Deed Officials, Abuse of
Circumstances

Abstract : Land sale and purchase agreements must be based on mutual agreement free from coercion, fraud, and error. Abuse of circumstances often occurs in land sale and purchase practices in Indonesia, even though the implementation is made by an authorized official, namely the Land Deed Official. The formulation of the research problem is regarding the legal consequences of sales and purchase deeds made by land deed officials related to abuse of circumstances and how the legal protection of the seller in sales and purchase deeds made by land deed officials related to abuse of circumstances. The theories used are the theory of legal consequences from R. Soeroso and legal protection from Satjipto Rahardjo. The method used in this research is normative juridical, this research uses secondary data with primary, secondary and tertiary sources. The research approach used is the legislative approach, case, analytical, conceptual, and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal regulations, book literature, and other legal material sources. For legal material analysis techniques, legal interpretation techniques are carried out, namely grammatical interpretation and systematic interpretation as well as legal construction, namely analogy construction and legal refinement construction. The results of the reasearch can be concluded, the legal consequences of the sale and purchase deed made by land deed official related to the abuse of circumstances (*misbruik van omstandigheden*) is that the sale and purchase deed does not produce fully binding legal consequences, because there is a defect in the will of one of the parties and legal actions that do not meet subjective requirements such as free will resulting in imperfect legal consequences, namely the sale and

purchase deed can be canceled through a court decision, with this cancellation the seller obtains legal protection. The government should provide further regulation regarding the provisions of Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Position of the Land Deed Official, particularly with regard to the declaration of the parties affirming that they are acting voluntarily and that no hidden legal arrangement exists behind the sale and purchase agreement which could lead to a defect of will in the execution of the deed.

PENDAHULUAN

Akta jual beli (AJB) merupakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional dalam bentuk akta autentik dimana dalam akta tersebut berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta autentik.¹ Perjanjian tersebut merupakan dokumen resmi yang menjadi bukti transaksi dan kesepakatan kedua belah pihak, dalam suatu perjanjian jual beli tanah penjual dan pembeli akan timbul suatu hak dan kewajiban secara timbal balik.² yang mana didalam perjanjian tersebut pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain melakukan pembayaran harga sesuai yang dijanjikan.³ Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁴

Istilah perjanjian dalam ilmu hukum perdata barat diambil dari terjemahan *overeenkomst*, namun ada pula yang memberikan nama lain dari perjanjian yaitu kontrak, walaupun dalam pengertian sehari-hari yang dimaksud dengan kontrak hanyalah suatu perjanjian yang berlaku dalam jangka waktu tertentu.⁵ Seperti penerapannya dalam perjanjian jual beli tanah, jual beli tanah diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁶ Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab halal.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-

¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 59.

² Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm. 1.

³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020. hlm. 13.

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

⁵ Satrio J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 23.

⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hlm. 15.

pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian.⁷ Apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Prinsip dapat dibatalkan, selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang maka perjanjian masih tetap sah.⁸ Sedangkan batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi.⁹

Fenomena yang terjadi di masyarakat adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan akta jual beli yang seringkali merupakan hasil paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak. Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Jadi, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan.¹⁰ Menurut Subekti, paksaan tersebut digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa (*physyc*) berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.¹¹ Sebagaimana terdapat pada putusan kasus-kasus yang antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3182 K/PDT/2010.
Para penggugat selaku pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Ketabang bersedia menandatangani Akta Jual Beli Nomor 01/PPAT/Genteng/III/2008 karena Tergugat mempunyai keunggulan ekonomis dan kejiwaan terhadap para penggugat dengan adanya tekanan terhadap orang tua para Penggugat yang tidak bisa mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Tergugat, karena janji untuk anak Tergugat diterima menjadi Jaksa.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019.
Penggugat selaku pemilik tanah seluas 1.492 m2 berikut POM Bensin, diperdaya oleh Tergugat dengan meyakinkan Penggugat bahwa tujuan ke Bank Cimb Niaga adalah untuk mengajukan kredit dengan agunan tanah berikut POM Bensin milik Penggugat. Penggugat yang sudah uzur (84 tahun saat itu) dan tidak membawa kaca mata langsung disodori oleh Tergugat lainnya untuk menandatangani berkas yang sudah disiapkan tanpa penjelasan maksud penandatanganan tersebut, yang ternyata berkas tersebut adalah dokumen peralihan hak atas tanah milik Penggugat berikut POM Bensin yang berdiri di atasnya.
3. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 520/PDT/2019/PT BDG jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2946 K/Pdt/2020.
Perkara ini dikarenakan adanya persoalan hutang piutang para Penggugat kepada pihak bank dan pihak perorangan lainnya, dimana para Penggugat diperdaya untuk

⁷ Salim, *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm 34.

⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm 192.

⁹ Nindyo Pramono, "Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian", *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 22, Nomor 02, hlm 230, Juni 2010.

¹⁰ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 6.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1990, hlm. 48.

menandatangani berkas-berkas dan dokumen-dokumen oleh para Tergugat yang tidak di ketahui isi dan maksudnya, akan tetapi Penggugat hanya diberikan informasi oleh para Tergugat mengenai percepatan proses peralihan hutangnya di bank, dan ternyata berkas dan dokumen yang ditanda tangani para Penggugat tersebut adalah terkait peralihan hak milik atas bidang-bidang tanah yang dimiliki para Penggugat.

Ketiga Putusan di atas telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Menurut Soeroso, akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.¹² Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, Jadi, dengan lain perkataan, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum ini dapat berujud:

- 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum;
- 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subyek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain;
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.¹³

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, penelitian ini menggunakan data sekunder dengan sumber bahan primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, konseptual, dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan teknik penafsiran hukum yaitu penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis serta konstruksi hukum yaitu konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Penyalahgunaan Keadaan

Dalam sub bab ini penulis menggunakan teori akibat hukum untuk mendukung analisis kasus yang diteliti. Teori Akibat Hukum menurut Soeroso ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Akibat hukum merupakan konsekuensi dari tindakan hukum yang sesuai dengan

¹² Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295.

¹³ *Ibid*, hlm. 296.

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

hukum yang berlaku.

Akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan dikenal sebagai akibat hukum. Menurut Soeroso, akibat hukum dapat berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua pihak; serta lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan melawan hukum.

Perbuatan hukum menurut Soeroso adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum. Subjek dalam perjanjian ada dua, yaitu manusia dan badan hukum, dengan satu pihak memiliki kewajiban dan pihak lainnya hak. Perjanjian didasarkan pada kata sepakat dari para pihak, yang harus terbentuk dari kehendak bebas.

Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau alasan yang dinyatakan undang-undang, serta harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan syarat sah perjanjian, yakni sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama adalah syarat subyektif, dua syarat terakhir adalah syarat obyektif. Tidak terpenuhinya salah satu syarat dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Pasal 1321 KUHPerdara mengatur pembatalan perjanjian karena cacat kehendak, meliputi kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Tidak ada sepakat yang sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) kemudian berkembang dalam praktik hukum perjanjian, meski tidak tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Penyalahgunaan keadaan terjadi bila pihak kuat memaksa pihak lemah menerima syarat kontrak yang tidak adil, sehingga melahirkan prestasi yang tidak seimbang.

Pasal 1869 KUHPerdara menjelaskan akta autentik sebagai akta yang dibuat sesuai bentuk undang-undang di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta jual beli tanah sebagai akta autentik dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat undang-undang atau terdapat cacat hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan akta PPAT dapat terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, adanya kuasa mutlak, keadaan darurat, jual beli harta bersama, atau penyalahgunaan keadaan.

Akibat hukum dari akta jual beli yang tidak sesuai ketentuan bisa berupa batal demi hukum (null and void), dapat dibatalkan (voidable), atau turunnya kekuatan pembuktian dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan bila syarat formil tidak dipenuhi.

Kasus pertama terjadi antara pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Kel. Ketabang dengan Saut Sitompul melalui Akta Jual Beli Nomor 01/PPAT/Genteng/III/2008 yang dibuat di hadapan Erdijanto Soedarsono, S.H. Para pemilik menandatangani akta karena tekanan terkait masalah uang Rp. 300.000.000,-. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk pembatalan akta.

Kasus kedua melibatkan H. Abdul Rahim dengan Muhammad D Aminullah dan pihak lain terkait tanah seluas 1.492 m² berikut POM Bensin. Karena bujuk rayu cucunya, Abdul Rahim menandatangani dokumen yang ternyata akta jual beli dan berujung pada pengalihan

hak milik senilai Rp. 12.000.000.000,- tanpa menerima pembayaran. Gugatan diajukan ke pengadilan.

Kasus ketiga melibatkan Dr. H. Baban Zaenal Arifin dkk. sebagai pemilik 9 bidang tanah melawan H. Abdulloh dkk. Para penggugat diperdaya menandatangani dokumen yang ternyata berisi peralihan hak milik tanah. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan akta jual beli PPAT, namun Mahkamah Agung menyatakan gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan membuat akta autentik seharusnya melindungi pihak yang lemah. Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatur akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan di hadapan para pihak dengan dua saksi sebelum ditandatangani. Pelanggaran aturan ini membuat akta cacat dan dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Dalam kasus pertama dan kedua, akta jual beli mengandung penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden). Penjual dalam kondisi terpaksa atau lemah dimanfaatkan pihak lawan. Menurut teori akibat hukum Soeroso, akta demikian tidak menimbulkan akibat hukum sempurna dan dapat dibatalkan di pengadilan.

Dengan menggunakan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, perlindungan diberikan terhadap hak asasi manusia agar masyarakat menikmati hak yang diberikan hukum. Penyalahgunaan keadaan di Indonesia belum diatur dalam undang-undang, tetapi telah diterima dalam yurisprudensi sebagai cacat kehendak keempat di luar Pasal 1321 KUHPerdara.

Pemerintah Indonesia sebaiknya merevisi KUHPerdara dengan menambahkan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan baru pembatalan perjanjian, agar rumusannya memiliki acuan jelas dalam penerapan hukum.

Untuk memenuhi unsur keadilan, aturan jabatan PPAT juga sebaiknya diperkuat dengan kewajiban pernyataan pihak penjual bahwa ia bertindak secara sukarela tanpa paksaan, agar mencegah terjadinya cacat kehendak.

Dengan demikian, akta jual beli yang lahir dari penyalahgunaan keadaan dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang lemah, serta memastikan keadilan sesuai teori akibat hukum Soeroso dan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo.

Perlindungan Hukum Pihak Penjual Dalam Akta Jual Beli Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Penyalahgunaan Keadaan

Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain agar masyarakat dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan ini berlaku bagi semua pihak baik penjual, pembeli, maupun pihak lain dalam suatu perbuatan hukum.

Dalam perjanjian jual beli tanah di hadapan PPAT, penjual dan pembeli berkedudukan setara sebagai subjek hukum. Namun dalam praktik, sering terjadi kondisi tidak seimbang secara ekonomi, sosial, maupun psikis, sehingga penjual berada dalam keadaan memaksa. Kondisi ini menjadi bentuk penyalahgunaan keadaan oleh pembeli.

Menurut van Dunne, penyalahgunaan keadaan mengandung dua unsur: kerugian bagi satu pihak dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain. Unsur tersebut terbagi dua, yaitu penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.

Perlindungan hukum harus diberikan kepada semua pihak karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkannya agar aturan hukum berjalan. Menurut teori interpretasi hukum Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum memerlukan penafsiran undang-undang agar ruang lingkup kaidah jelas.

Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah sengketa, misalnya melalui peraturan yang membatasi kewajiban. Kantor Pertanahan wajib teliti dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Bila perlindungan preventif gagal, pihak yang dirugikan dapat menempuh perlindungan represif melalui gugatan di pengadilan.

Perlindungan hukum represif dilakukan setelah terjadi sengketa. Hak pemilik tanah dapat dipulihkan melalui pembatalan dokumen jual beli bila terbukti melawan hukum. Dengan cara ini, hukum mengoreksi kebenaran dokumen yang timbul akibat proses jual beli yang cacat.

PPAT berperan penting menjamin kepastian hukum melalui akta autentik. Pasal 1870 KUHPerdara menyebutkan akta autentik sebagai alat bukti sempurna. Namun, akta dapat dibatalkan oleh pengadilan bila ada kesalahan, kelalaian, atau cacat kehendak para pihak.

Hakim berwenang membatalkan perjanjian bila tidak memenuhi syarat hukum. Meski KUHPerdara mengatur perikatan, praktik sering menunjukkan penyimpangan hukum. Akta, menurut A. Pittlo, adalah surat bukti yang ditandatangani dan dipakai sebagai alat pembuktian.

Penyelesaian sengketa banyak ditempuh lewat litigasi. Putusan pengadilan bersifat final, mengikat, dan eksekutorial. Akta PPAT sebagai bukti kuat sering disengketakan, baik terkait isi, tanda tangan, maupun kehadiran pihak.

Pasal 1 angka 4 PP No. 37 Tahun 1998 menyebutkan akta PPAT sebagai bukti perbuatan hukum hak atas tanah. Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan akta dibuat di hadapan para pihak dengan saksi. Namun, praktik sering menyimpang.

Alat bukti menurut Sudikno Mertokusumo meliputi bukti tulisan dan saksi. Pasal 1895 KUHPerdara mengizinkan bukti saksi kecuali ditentukan lain. Keterangan saksi membantu hakim menemukan fakta yang benar.

SEMA No. 5 Tahun 2014 menegaskan kriteria pembeli beritikad baik: patuh hukum dan berhati-hati memeriksa objek perjanjian. SEMA No. 4 Tahun 2016 memperkuat hal ini sesuai Pasal 1338 KUHPerdara.

Pasal 1321 KUHPerdara menentukan kesepakatan tidak sah bila lahir dari kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Yurisprudensi menambahkan penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak keempat.

Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3182 K/Pdt/2010, hakim menyatakan akta jual beli tidak sah karena dibuat dalam tekanan psikologis terkait uang Rp.300.000.000,-. Perjanjian tersebut melanggar asas kepatutan dan Pasal 1320 KUHPerdara.

Dalam pertimbangan, hakim menilai tidak ada kesepakatan harga maupun kehendak. Akta dibuat karena adanya tekanan. Dengan demikian, terjadi penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden).

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3406 K/Pdt/2019 menyatakan akta jual beli tanah dengan POM Bensin cacat kehendak. Penggugat berusia 84 tahun menandatangani dokumen tanpa penjelasan yang seharusnya untuk kredit bank. Hal ini melanggar Pasal 1320

KUHPerdata.

Dalam teori Satjipto Rahardjo, kasus ini jelas merupakan penyalahgunaan keadaan karena memanfaatkan kelemahan fisik penggugat. Akta dapat dibatalkan demi melindungi hak penjual.

Pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 520/PDT/2019/PT BDG jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2946 K/Pdt/2020, hakim menilai penggugat dipaksa menandatangani dokumen peralihan hak saat berada di penjara. Kondisi ini adalah penyalahgunaan keadaan dengan keunggulan kejiwaan.

Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai persetujuan menyerahkan barang dengan harga yang dijanjikan. Pasal 1459 KUHPerdata menegaskan hak milik baru beralih setelah penyerahan. Jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan formil, jika tidak, batal demi hukum.

Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan tujuan pendaftaran tanah adalah memberi kepastian dan perlindungan hukum. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan sertifikat tanah sebagai bukti kuat, meski sistem publikasi negatif Indonesia memungkinkan gugatan bila cacat hukum terbukti.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) adalah akta jual beli tersebut tidak menimbulkan akibat hukum yang mengikat secara penuh, karena adanya cacat dalam kehendak salah satu pihak dan perbuatan hukum yang tidak memenuhi syarat subjektif seperti kehendak yang bebas akan menghasilkan akibat hukum yang tidak sempurna, yaitu akta jual beli dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.
2. Perlindungan hukum pihak penjual dalam akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait penyalahgunaan keadaan adalah pihak penjual dapat mengajukan pembatalan akta jual beli yang dibuat pejabat pembuat akta tanah kepada pengadilan serta pemulihan sertipikat menjadi keadaan seperti semula untuk melindungi kepentingannya, kepemilikan sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau dengan melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pengakuan/*Acknowledgements*

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008.
- [2] Beni Tri Prasetyo, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010.
- [3] Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- [4] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007.

- [5] Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- [6] Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020.
- [7] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- [8] I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- [9] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2005.
- [10] Nindyo Pramono, "Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian", *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 22, Nomor 02, hlm 230, Juni 2010.
- [11] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- [12] Salim, *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- [13] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [14] Satrio J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- [15] Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- [16] Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- [17] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1990.
- [18] Wirjono Projodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Perundang-undangan

- [19] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- [20] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- [21] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [22] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
- [23] Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- [24] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- [25] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- [26] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Yurisprudensi

-
- [27] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3182 K/PDT/2010.
[28] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/2019.
[29] Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 520/PDT/2019/PN jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2946 K/Pdt/2020