

## TINJAUAN HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT SECARA TIDAK SAH (Studi Putusan No.5/Pdt.G/2023/PN.Btl)

Nisa Parninda

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Trisakti

Email: [parnindanisa123@gmail.com](mailto:parnindanisa123@gmail.com)

Informasi	Abstract
Volume : 2 Nomor : 10 Bulan : Oktober Tahun : 2025 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>Land as a limited resource has multifunctional roles that create complexity in Indonesia's land law system, particularly regarding the validity of Property Sale and Purchase Deeds (AJB). This research aims to analyze the validity of AJB created by PPAT and identify legal protection mechanisms for land rights holders based on Decision Number 5/Pdt.G/2023/PN.Btl. The research method uses a normative juridical approach type with descriptive-analytical characteristics, utilizing secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials analyzed qualitatively using deductive methods. The results show that AJB created by PPAT Agustinus Janarko Sigit Prasetyo and Ratnawati contains legal defects due to non-compliance with cash, transparent, and real principles, as well as defective consent involving fraud and abuse of circumstances. The court provided repressive legal protection by canceling the deed and returning ownership rights to the original owner. The research concludes the importance of applying prudential principles in deed creation and the need to strengthen supervision systems to prevent harmful practices in land transactions.</i></p> <p><b>Keyword:</b> Deed of Sale and Purchase, Tort Law, Land Deed Making Official, Undue Influence, Property Rights Certificate</p>

### Abstrak

Tanah sebagai sumber daya terbatas memiliki peranan multifungsional yang menciptakan kompleksitas dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, khususnya terkait keabsahan Akta Jual Beli (AJB) properti. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan AJB yang dibuat PPAT dan mengidentifikasi mekanisme perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl. Metode penelitian menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan sifat deskriptif-analitis, memanfaatkan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan AJB yang dibuat PPAT Agustinus Janarko Sigit Prasetyo dan Ratnawati mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi prinsip tunai, terang, dan nyata, serta adanya cacat kehendak berupa penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Pengadilan memberikan perlindungan hukum represif dengan membatalkan akta dan mengembalikan hak kepemilikan kepada pemilik asli.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penyalahgunaan Keadaan, Sertifikat Hak Milik

### A. PENDAHULUAN

Objek pertanahan merupakan kebutuhan yang diperlukan bagi seluruh umat manusia tak terkecuali Masyarakat di Indonesia. Tanah memberikan peranan penting untuk

kesejahteraan hidup. Seluruh aspek yang ada memerlukan penggunaan bidang tanah. Masyarakat memerlukan tanah guna kepentingan pribadi maupun kepentingan umum, seperti Pembangunan tempat tinggal, sekolah, rumah sakit, tempat ibadah, taman kota, maupun infrastuktur yang lebih baik. Penggunaan tanah untuk pribadi maupun umum harus dilakukan sebaik mungkin dan merata agar manfaatnya terasa oleh seluruh masyarakat untuk meningkatkan daya hidup dan kesejahteraan hidup.

Menurut Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, negara memberikan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada masyarakat dalam menggunakan tanah. Hak-hak tersebut diberikan guna kepentingan perorangan maupun badan hukum. Hal itu dilakukan agar penggunaan tanah dapat dilakukan secara adil dan merata serta sesuai untuk tujuannya.

Tanah terbagi menjadi beberapa hak seperti pembagian yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Salah satu hak atas tanah yang disebutkan didalamnya ialah Hak Milik. Diversifikasi hak ini dirancang untuk mengakomodasi berbagai kebutuhan pemanfaatan tanah, mulai dari keperluan hunian pribadi hingga aktivitas komersial dan industri.

Hak atas tanah bisa beralih dan dialihkan melalui perbuatan hukum yakni jual beli, hibah dan pewarisan ataupun melalui perbuatan hukum lainnya yang menyebabkan hak tanah berpindah. Salah satunya yakni Hak Milik, hak yang diberikan negara kepada perorangan, terkuat dan dapat diturunkan atau diwariskan pada orang lain.<sup>1</sup> Kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui prosedur hukum yang telah ditentukan oleh perundang-undangan.

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah merupakan penyerahan hak milik untuk selamanya yang dilakukan penjual kepada pembeli dan pembeli menyerahkan harga sesuai ke penjual.<sup>2</sup> Artinya, jual beli tanah menyebabkan kepemilikan seseorang pada tanahnya berpindah, namun dapat terbilang terjual apabila pembeli telah menyerahkan harga secara lunas.

Status kepemilikan tanah yang berubah, wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Perbuatan ini merupakan sarana kepastian yang memberikan jaminan hukum kepada setiap orang dalam pertanahan. Pemerintah akan melakukan pencatatan dan

---

<sup>1</sup> Presiden Republik Indonesia, "Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.," Pub. L. No. 5, 1 (1960), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, 6th ed. (Jakarta Timur: Kencana, 2019).

pemeliharaan data pada bidang tanah yang didaftarkan dan menghasilkan bukti kepemilikan berupa sertifikat kepada si pemilik bidang tanah.

Jual beli tanah baru dapat didaftarkan setelah semua persyaratan dan pembayaran telah dilunasi. Maka dari itu, ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat dilakukan sebagai solusi awal selama pendaftaran belum dapat dilakukan. PPJB terbagi menjadi 2 jenis, yakni PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Sesuai dengan asas-asas PPJB yang terdapat dalam Pasal 1313, 1338 dan 1340 KUHPerdara, isi perjanjian haruslah dibuat dengan baik dan benar, tidak ada pihak yang diberatkan, sehingga semua masing-masing pihak yang terikat telah sama-sama mencapai kesepakatan.

Pada umumnya para pihak yang hendak membuat PPJB ke Notaris memiliki faktor lain yang menyebabkan mereka belum bisa membuat AJB, seperti pembeli belum dapat melunasi langsung, ada berkas-berkas persyaratan yang belum terpenuhi dan ada alasan lain dimana objek tanah belum bisa dikuasai.<sup>3</sup>

Namun, seringkali dalam kegiatan hukum terjadi perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum menyebabkan perjanjian menjadi cacat. Hal ini ditemukan dalam Putusan Nomor:5/Pdt.G/2023/PN.Btl dimana telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dimana Penggugat hendak melakukan perjanjian perikatan hutang piutang, tetapi malah terpaksa menandatangani perjanjian jual beli. Dalam kasus tersebut, pemilik tanah dimanipulasi untuk menandatangani dokumen yang diklaim sebagai perjanjian utang piutang, namun ternyata merupakan dokumen peralihan hak yang mengakibatkan hilangnya kepemilikan tanah tanpa persetujuan eksplisit.

Kehidupan masyarakat selalu berkembang memberikan dampak terhadap perkembangan hukum yang ada. Sebelumnya, cacat kehendak yang ada dalam BW hanya terdapat 3 macam, yakni paksaan, kekhilafan dan penipuan. Namun, seiring berjalannya waktu BW menambahkan faktor baru yang menyebabkan perikatan dapat batal karena adanya penyalahgunaan keadaan. Walaupun dalam Pasal 1321 KUHPerdara cacat kehendak hanya disebutkan 3 macam, namun perlu diingat Indonesia mengadopsi hukum perdata Negara Belanda.<sup>4</sup> Ajaran penyalahgunaan timbul karena Hakim seringkali menjatuhkan

---

<sup>3</sup> Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 2 (July 10, 2024): 338–48, <https://doi.org/10.31933/my9e8v54>.

<sup>4</sup> Jeanette Agire Medahalyusa and Achmad Busro, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan," *Notarius* 16, no. 2 (August 31, 2023): 632–33, <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.38358>.

putusan pembatalan perjanjian secara keseluruhan maupun sebagian dengan mengkaji adanya perihal yang bertentangan kebiasaan pada masyarakat.<sup>5</sup>

Untuk memberikan perbedaan penelitian antara tulisan-tulisan yang mirip atau ada kaitannya dengan obyek penelitian saat ini, yakni : Graceilla Ribka Berliana Tuelah, Yuli Indrawati, Sri Widyawati yang berjudul “Makna Hukum Atas Kelalaian Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta PPJB Dan AJB (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Btl)” dimana berdasarkan penelitian tersebut merumuskan bentuk tanggung jawab dari profesi PPAT dan Notaris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan legalitas AJB yang dibuat berdasarkan analisis Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl. Sedangkan permasalahan dalam penelitian ini adalah Pertama, bagaimana pertimbangan hakim kepada para pihak dalam konteks Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl? Kedua, akibat hukum terhadap legalitas AJB berdasarkan Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl?. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan legalitas AJB yang dibuat berdasarkan analisis Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN.Btl.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yakni tipe penelitian hukum yuridis-normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif merupakan penelitian melalui pada studi literatur atau data sekunder.<sup>6</sup> Sifat penelitiannya adalah Deskriptif. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa hasil-hasil penelitian.<sup>7</sup> Pengumpulan data melalui studi kepustakaan dengan menggunakan literatur-literatur bacaan. Metode penelitiannya menggunakan metode kualitatif. Metode penarikannya menggunakan logika-deduktif.

Oleh karena itu, dalam penelitian ini penyelesaiannya berujuk kepada literasi-literasi seperti jurnal hukum maupun peraturan perundangan yang tersedia dan berlaku.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Kepada Para Pihak Dalam Perkara Studi Putusan Nomor:5/Pdt.G/2023/PN.Btl)

Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) adalah bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang tetapi terjadi karena adanya perbuatan-perbuatan melanggar norma

---

<sup>5</sup> Medahalyusa and Busro.

<sup>6</sup> Imam Jalaludin Rifa'i et al., *Metode Penelitian Hukum*, ed. Anik Iftitah, 1st ed. (Serang: PT. Sada Kunia Pustaka, 2023).

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 3rd ed. (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2019).

hukum.<sup>8</sup> Pengertian perbuatan melawan hukum dijelaskan pada Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam pasal tersebut dikatakan perbuatan melawan hukum apabila terdapat tindakan yang merugikan seseorang terhadap orang lain.

Dalam perbuatan melawan hukum tindakan dilakukan dengan kesengajaan atau kelalaian oleh seseorang sehingga terdapat pelanggaran atau kesalahan.<sup>9</sup> Akibatnya, ada orang lain yang menerima kerugiannya. Oleh karenanya, pihak yang melanggar ataupun lalai wajib bertanggung jawab atas tindakannya.

Tindakan dalam Perbuatan Melawan Hukum bisa terjadi secara aktif maupun pasif.<sup>10</sup> Maksudnya, bukan hanya aksi aktif yang secara gamblang melanggar dan bertentangan oleh perundang-undangan, namun dapat juga terjadi secara pasif dimana seseorang gagal melakukan perbuatan sesuai norma hukum.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dirumuskan dari Pasal 1365 KUHPerdata, yakni:<sup>11</sup>

- a. "Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum
- c. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian terhadap orang lain.
- d. Adanya kesalahan atau kelalaian dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut.
- e. Adanya hubungan yang jelas antara kesalahan yang dilakukan atau kelalaian yang terjadi dengan kerugian yang diderita (sebab-akibat)."

Kejadian bermula pada tanggal 30 Maret 2011, Penggugat beserta istri Penggugat dan anak Penggugat melakukan pertemuan dengan bapak Tergugat dan Tergugat di Kantor Notaris RH (Turut Tergugat I). Tujuan awal pertemuan tersebut adalah untuk melaksanakan transaksi pinjam-meminjam uang sejumlah dengan menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 741/Poncosari atas nama penggugat sebagai agunan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan tanah, niat untuk pinjam-meminjam menggunakan objek seharusnya dituliskan dalam perjanjian hutang-piutang.

---

<sup>8</sup> Lia Amaliya, *Hukum Perikatan*, ed. Maharani Dewi, 1st ed. (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2022).

<sup>9</sup> Akhmad Khalimy, *Pengantar Ilmu Hukum*, ed. Faza Citra Production, 1st ed. (Cirebon: Faza Citra Production, 2025).

<sup>10</sup> Khalimy.

<sup>11</sup> Amaliya, *Hukum Perikatan*.

Namun, dalam pelaksanaannya, kedua belah pihak diminta untuk menandatangani formulir kosong yang kemudian ternyata merupakan surat kuasa menjual kepada Tergugat. Permasalahan hukum yang mendasar muncul ketika Tergugat dengan bantuan Notaris RH (Turut Tergugat I). membuat Akta Perikatan Jual Beli Nomor 08 terhadap objek Sertipikat Hak Milik Nomor 741/Poncosari. Meskipun penggugat dan istri penggugat menyatakan keberatan terhadap isi akta tersebut karena merasa dirugikan, Notaris RH (Turut Tergugat I) memberikan jaminan bahwa sertipikat tidak akan dialihkan sebelum hutang jatuh tempo pada 30 Maret 2012 dan persyaratan dokumen untuk balik nama belum diserahkan secara lengkap, karena baru diserahkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat.

Dalam hal ini seharusnya dilakukan perjanjian hutang-hutang, namun Penggugat dan Turut Tergugat I sebaliknya malah menuangkannya pada perjanjian jual-beli. Padahal segala sesuatu pinjam-meminjam yang menggunakan tanggungan, bukan bagian terpisahkan dari perjanjian pinjam meminjam itu. Menurut pertimbangannya, Tergugat dianggap telah melakukan penyalahgunaan keadaan terhadap Penggugat dengan meminta dibuatkan Akta Perikatan Jual-Beli.

Penyalahgunaan keadaan diartikan apabila orang yang mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain terjebak dalam keadaan tertentu dimana keadaan itu menyebabkan terjadinya perbuatan hukum yang seharusnya orang yang mengerti membantu karena kondisi yang merugikan tetapi bukannya dicegah malah dibiarkan.<sup>12</sup> Maksudnya, orang lain yang terlibat dalam perbuatan hukum mau tidak mau menerimanya tetapi orang lain yang mengetahui hukumnya tidak melakukan apa-apa untuk menunjukkan jalan yang benar. Dalam perbuatan perikatan, terdapat pihak yang dengan terpaksa mengatakan kata “sepakat” tanpa diberikan kebebasan untuk mengutarakan kehendaknya.

Turut Tergugat I yang merupakan pihak berwenang karena berprofesi sebagai Notaris justru mengatakan bahwa objek tidak dapat dibalik kepemilikan sebelum lunas. Namun, perbuatannya tetap dianggap perbuatan melawan hukum karena telah membuatkan akta perikatan jual-beli dan kuasa menjual yang mengalihkan kepemilikan objek tanggungan tersebut. Namun, ketika anak Penggugat hendak melunasinya, bapak Tergugat menolak dan menjanjikan sejumlah uang untuk diberikan dan objek sertipikat telah menjadi milik Tergugat.

---

<sup>12</sup> Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, ed. Putra Astomo, 1st ed. (Makassar: Indonesia Prime, 2017).

Syarat materiil pada penjual dalam jual beli tanah, yakni:<sup>13</sup>

- a) “Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- c) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notarial.
- d) Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.”

Pada tanggal 12 Desember 2017, Tergugat turut dibantu PPAT AJSP (Turut Tergugat II) untuk membuat Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Penggugat dan keluarganya. PPAT AJSP (Turut Tergugat II) telah dianggap melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena telah membantu Tergugat mengalihkan kepemilikan atas tanah yang sebelumnya milik Penggugat. Penggugat tidak mengetahui dan juga tidak diberitahukan oleh Turut Tergugat II.

Pada kuasa menjual yang dibuat oleh notaris, penerima kuasa sebatas sebagai perantara antara penjual dan pembeli untuk mengalihkan, bukan berarti dapat mengalihkan secara langsung dan menjadi dasar pembuatan AJB dalam jual beli.<sup>14</sup>

Tergugat memang mengalihkan didasari oleh PPJB dan kuasa menjual, tetapi bukan berarti Tergugat dalam melakukan perbuatan hukum yang mengalihkan hak Penggugat. Objek sengketa juga merupakan harta bersama, jadi Tergugat perlu persetujuan dari Penggugat dan istrinya.

Akibat Hukum Terhadap Legalitas AJB Dalam Perkara Studi Putusan Nomor:5/Pdt.G/2023/PN.Btl)

Menurut R.Subekti, perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana setiap pihak yang berjanji untuk melaksanakan isi perjanjian yang dibuat.<sup>15</sup> Dalam perjanjian, haruslah memenuhi syarat-syarat perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana haruslah ada kesepakatan antar pihak.

<sup>13</sup> Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*.

<sup>14</sup> Winahyu Erwiningsih, “Kekuatan Hukum Kuasa Menjual Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pemberi Kuasanya Meninggal Dunia,” *Sibatik Journal* 2, no. 7 (June 30, 2023): 2091–2106, <https://doi.org/https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i7.1127>.

<sup>15</sup> Ahmad Musadad, *Hukum Perikatan: Pendekatan Hukum Positif Dan Hukum Islam*, ed. Nur Azizah Rahma, 1st ed. (Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi, 2021).



Tujuan penggugat yang awalnya hanya hendak melakukan perjanjian pinjam meminjam tetapi malah dibuatkan perjanjian jual beli adalah hal yang bertentangan dengan syarat perjanjian. Oleh sebab itu, adanya cacat kehendak yang terjadi. Cacat kehendak yang terjadi di dalam kasus ini adalah penyalahgunaan keadaan.<sup>16</sup> Hal ini menyebabkan kata “sepakat” tidak sah, dan perjanjian yang terjadi melanggar syarat subjektif.

Perlu diingat menurut hukum, perjanjian hutang-piutang berbeda dengan perjanjian jual beli. Hukum mengatur bahwa tanggungan harus dituangkan di dalam perjanjian pinjam meminjam bukanlah dibuat perjanjian jual beli (PPJB).

Pada awalnya penggugat dan keluarganya juga menolak isi PPJB yang menuliskan nominal harga objek tidak sesuai dengan harga nilainya. Berarti hal ini melanggar unsur *essentialia* yang seharusnya ada dalam PPJB.<sup>17</sup>

Namun, Tergugat dan Turut tergugat I memaksa Penggugat untuk tetap menandatangani. Berarti ini juga melanggar asas-asas perjanjian yang ada, yakni konsensualisme. Seharusnya, semua pihak bebas merasa keberatan dan mengajukan keberatannya apabila memang isi dalam perjanjian dirasa merugikan.<sup>18</sup> Hal ini jelas menyebabkan PPJB yang dibuat oleh kedua pihak menjadi tidak sah dan seharusnya batal.

Selanjutnya, Tergugat kemudian meminta bantuan kepada PPAT AJSP (Turut Tergugat II) untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Dalam proses pembuatan Akta, PPAT wajib untuk memeriksa legalitas suatu berkas dan dokumen yang diperlukan. Tergugat meminta dibuatkan AJB berdasarkan PPJB dan Surat Kuasa Menjual yang sebelumnya sudah dibuat di Kantor Notaris RH (Turut Tergugat I). Surat kuasa menjual ialah kuasa yang memang betul bisa menjual, tetapi bukan berarti mengalihkan hak dapat menggunakan surat tersebut.

Berdasarkan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada saat perbuatan hukum pembuatan AJB perlu disaksikan setidaknya 2(dua) saksi.<sup>19</sup> Tetapi, bahkan Penggugat yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemilik hak mengaku tidak mengetahui dan tidak diberitahukan. Penggugat juga tidak pernah menyerahkan SPPT dan PBB sebelumnya, baru hanya menyerahkan KTP.

---

<sup>16</sup> Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, ed. Arif Awangga, 1st ed. (Sleman: Deepublish Digital, 2023).

<sup>17</sup> Musadad, *Hukum Perikatan: Pendekatan Hukum Positif Dan Hukum Islam*.

<sup>18</sup> Musadad.

<sup>19</sup> Friko Rumadanu and Gunawan Djajaputra, “Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan,” *Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 2 (November 30, 2024): 720–28, <https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2.1309>.



Akta Jual Beli (AJB) merupakan alat yang berfungsi untuk perlindungan hukum bagi pembeli hak karena berupa bukti legalitas atas peralihan hak milik.<sup>20</sup> Akibatnya, Penggugat sudah bukan pemilik sah atas sertifikat tanah sebelumnya. Haknya telah terhapus tergantikan oleh si Tergugat.

Pada saat pelaksanaan pembuatan akta, penjual dan pembeli wajib menyerahkan berkas dokumen, berupa:<sup>21</sup>

- 1) "Penjual
  - a) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - b) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
  - c) Surat Nikah
  - d) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
  - e) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB).
- 2) Pembeli
  - a) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - b) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
  - c) Surat Nikah."

Maka dari itu, seharusnya PPAT AJSP (Turut Tergugat II), seharusnya dapat menolak permintaan dari Tergugat karena pada Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa PPAT boleh menolak membuatkan AJB. Dalam pasal tersebut disebutkan "tidak terpenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan dalam Undang-Undang" PPAT AJSP (Turut Tergugat II) tidak boleh membantu Tergugat.

Jika dilihat dari faktor hutang piutang yang telah dibuktikan oleh kwitansi hutang, Penggugat bukan berarti tidak ingin melunasi hutangnya karena sebelumnya anak Penggugat telah mengunjungi rumah Tergugat yang justru bapak Tergugat mengatakan bahwa objek yang Penggugat jaminkan sudah menjadi miliknya.

Menurut Prof.Boedi Harsono, penguasaan hak atas tanah yang dijadikan tanggungan memang terdapat kewenangan kreditur guna melakukan sesuatu terhadap objeknya, namun bukan secara fisik digunakan. Kreditur dapat menjualnya dan mengambil semua atau sebagian hasil penjualannya, tergantung pada nominal yang debitur pinjam dari kreditur.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Rumadanu and Djajaputra.

<sup>21</sup> Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* .

<sup>22</sup> M Arba and Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, ed. Kurniawan Ahmad, 1st ed. (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020).

Berdasarkan asas kepatutan dimana digunakan untuk menilai kelayakan suatu perbuatan atas hukum yang secara teknis sah, tetapi dalam moral atau sosial dinilai menyimpang dan melanggar.<sup>23</sup> Akibatnya, jual beli objek jaminan yang didasarkan dari hutang piutang tidak dibenarkan. Posisi Penggugat sebagai pihak berhutang lebih lemah dari posisi pihak Tergugat sebagai pihak berpiutang.

Maka dari itu, sertifikat hak milik atas nama Tergugat diputuskan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Kemudian meminta Kantor Pertanahan setempat untuk mencoret nama Tergugat.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan perbuatan yang dilakukan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Perbuatan yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat dengan membuat PPJB dan Akta Kuasa Menjual padahal Penggugat berniat untuk menggadaikan bukan menjual adalah bentuk cacat kehendak yakni penyalahgunaan keadaan. Turut Tergugat I yang berprofesi sebagai notaris juga dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat. Turut Tergugat I secara sadar dan tahu, membantu berjalannya kegiatan hukum antara Tergugat dan Penggugat dengan membuat PPJB yang merupakan dokumen tidak benar dan tidak sesuai oleh niat dan tujuan awal dari si Penggugat. Turut Tergugat II yang berprofesi sebagai PPAT terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan hak milik penggugat terhadap objek tanpa sepersetujuan dan sepengetahuan penggugat. Hal ini melanggar ketentuan yang berlaku.

Dari awal, PPJB dilakukan karena adanya perbuatan melawan hukum yang menyebabkan PPJB menjadi tidak sah. Kemudian pada saat pembuatan AJB di PPAT juga didasari oleh PPJB yang tidak sah dan surat kuasa menjual tanpa sepengetahuan Penggugat dan keluarganya. Hal itu menyebabkan legalitas AJB menjadi cacat dan tidak memiliki kekuatan.

#### **SARAN**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya amanah. Profesi hukum tersebut diberikan kewenangan oleh Pemerintah dan dipercayakan oleh masyarakat guna membantu berjalannya perbuatan hukum khususnya bidang pertanahan. Haruslah menaati peraturan undang-undang yang berlaku dan tidak melanggarnya demi kepentingan pribadi.

---

<sup>23</sup> Iip Aripah, "Penerapan Asas Kepatutan Dan Keadilan Dalam Putusan Yurisprudensi Perdata," *YUDHISTIRA: Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan* 1, no. 2 (June 29, 2023): 70–77, <https://doi.org/10.59966/yudhistira.v1i2.1671>.

**E. DAFTAR PUSTAKA**

- Amaliya, Lia. Hukum Perikatan . Edited by Maharani Dewi. 1st ed. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2022.
- Amin, Siti Nur Azizah Ma'ruf. Buku Ajar Hukum Perjanjian. Edited by Arif Awangga. 1st ed. Sleman: Deepublish Digital, 2023.
- Arba, M, and Diman Ade Mulada. Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya. Edited by Kurniawan Ahmad. 1st ed. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020.
- Aripah, Iip. "Penerapan Asas Keadilan Dan Keadilan Dalam Putusan Yurisprudensi Perdata." YUDHISTIRA : Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan 1, no. 2 (June 29, 2023): 70–77. <https://doi.org/10.59966/yudhistira.v1i2.1671>.
- Erwiningsih, Winahyu. "Kekuatan Hukum Kuasa Menjual Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pemberi Kuasanya Meninggal Dunia." Sibatik Journal 2, no. 7 (June 30, 2023): 2091–2106. <https://doi.org/https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i7.1127>.
- Khalimy, Akhmad. Pengantar Ilmu Hukum . Edited by Faza Citra Production. 1st ed. Cirebon: Faza Citra Production, 2025.
- Marilang. Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Edited by Putra Astomo. 1st ed. Makassar: Indonesia Prime, 2017.
- Medahalyusa, Jeanette Agire, and Achmad Busro. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan." Notarius 16, no. 2 (August 31, 2023): 632–33. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.38358>.
- Musadad, Ahmad. Hukum Perikatan: Pendekatan Hukum Positif Dan Hukum Islam. Edited by Nur Azizah Rahma. 1st ed. Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi, 2021.
- Nabila Zula, Jihaan. "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." Unes Journal of Swara Justisia 8, no. 2 (July 10, 2024): 338–48. <https://doi.org/10.31933/my9e8v54>.
- Presiden Republik Indonesia. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria., Pub. L. No. 5, 1 (1960). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.
- Rifa'i, Imam Jalaludin, Ady Purwoto, Marina Ramadhani, Muksalmina, Muhammad Taufik Rusydi, Nasruddin Khalil Harahap, Ibnu Mardiyanto, et al. Metode Penelitian Hukum.

Edited by Anik Iftitah. 1st ed. Serang: PT. Sada Kunia Pustaka, 2023.

Rumadanu, Friko, and Gunawan Djajaputra. "Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan." *Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 2 (November 30, 2024): 720–28. <https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2.1309>.

Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. 6th ed. Jakarta Timur: Kencana, 2019.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. 3rd ed. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2019.