

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIBUAT DI HADAPAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**Inggar Komala Putri**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan,  
Indonesia

**Rachel Bianda**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan,  
Indonesia

**Anne Gunadi Martono Widjojo**

Kantor Notaris & PPAT Dr. Anne Gunadi Martono Widjojo, S.H., Sp.N., M.Kn., Indonesia

**Abstract**

*The deed of sale and purchase is a deed drawn up by the Land Deed Officers (PPAT) so that it is included as an authentic deed that must be signed by the parties and witnesses before the PPAT. This research analyzed the Supreme Court Decision No. 627/PK/PDT/2018 which makes the sale and purchase deed that was not signed before the PPAT as the object of the dispute. This study aims to find the legal consequences of sale and purchase deeds that are not made before the Official Making the Land Deed in the Supreme Court Decision Number 627/PK/PDT/2018. This study uses normative juridical methods with case approach. The result of this research is that not all sale and purchase deeds that are not signed before the PPAT can be cancelled. One of them is the deed of sale and purchase which is not signed before the PPAT but is already binding on a third party, so that it has the potential to harm the third party if the deed is canceled, such as the example of a dispute with the Supreme Court Decision Number 627/PK/PDT/2018.*

**Keywords:** Land Deed Official; Authentic Deed; Deed of Sale and Purchase

**Abstrak**

Akta Jual Beli merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sehingga termasuk sebagai akta autentik yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi di hadapan PPAT. Penelitian ini menganalisis Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/PDT/2018 yang menjadikan akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT sebagai objek sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengenai akibat hukum terhadap akta jual beli yang tidak dibuat di hadapan PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/PDT/2018. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini bahwa tidak semua akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT dapat dibatalkan. Salah satunya adalah akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT namun sudah mengikat pihak ketiga, sehingga berpotensi merugikan pihak ketiga jika akta itu dibatalkan seperti contoh sengketa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/PDT/2018.

**Kata Kunci:** Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta Autentik; Akta Jual Beli

**A. Pendahuluan**

Tanah erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan

peradaban manusia. Manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi (tanah). Namun kondisi kebutuhan dan tersedianya tanah tidak seimbang, sehingga harus dilakukan tindakan-tindakan untuk mengurangi masalah tersebut.

Pada umumnya, cara masyarakat untuk memperoleh tanah umumnya dengan peralihan hak antara lain jual beli. Peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang mana beralihnya hak dari satu pihak ke pihak lain. Prinsip utama peralihan hak dengan jual beli adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik.<sup>1</sup> Dalam hal ini artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual beli dapat dikatakan sah jika subjek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli dilakukan melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum. Dasar hukum peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>2</sup> menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT merupakan pihak yang mempunyai kedudukan dan peranan yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan akta-akta lainnya. Pengertian PPAT, menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,<sup>3</sup> adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat. Oleh karena itu, hanya pejabat yang berwenang yang dapat membuat akta dan harus tunduk pada peraturan dan Kode Etik PPAT yang sudah ditetapkan.

---

<sup>1</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014), 5.

<sup>2</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam menjalankan jabatannya sebagai pembuat akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, PPAT harus memperhatikan syarat-syarat mengenai akta autentik agar akta tersebut tidak turun pembuktian menjadi akta dibawah tangan. Ditegaskan dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa untuk memenuhi syarat autentik akta PPAT harus membacakan atau menjelaskan akta yang ia buat kepada para pihak yang bersangkutan dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Namun pada praktiknya, terdapat akta jual beli yang tidak dibacakan kepada para pihak dan pembuatannya tidak di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Penulis mengambil contoh perkara yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/Pdt/2018. Putusan tersebut PPAT yang tidak memperhatikan syarat-syarat pembuatan akta autentik, tetapi aktanya tidak turun kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena terdapat beberapa pertimbangan hakim.

Bertitik tolak dari latar belakang masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengalisis akibat hukum akta jual beli yang tidak dibuat di hadapan PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/PDT/2018. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan kasus.

## **B. Pembahasan**

Kasus ini bermula dari terjadinya utang piutang antara Muh. Zulham selaku anak dari Nadjamuddin Sjahbani selaku pemilik tanah dan I Ketut Gegal selaku orang yang meminjamkan uang kepada Muh. Zulham. Nadjamuddin Sjahbani merupakan pemilik tanah dan bangunan yang menjadi rumahnya beralamat di Jalan Merak Nomor 15 Kelurahan Birobuli Utara Palu, dengan bukti kepemilikan tanah dan bangunan berdasarkan fotokopi Surat Perjanjian Penjualan/Sewa Beli dan fotokopi Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah tentang Pelepasan Hak. Namun karena tanah tersebut belum bersertipikat, suatu hari Nadjamuddin Sjahbani meminta anaknya yaitu Muh. Zulham untuk mengurus pembuatan sertipikat atas tanah tersebut agar terdaftar atas nama Nadjamuddin Sjahbani di Kantor Pertanahan Kota Palu. Namun, tanpa sepengetahuan Nadjamuddin Sjahbani, ternyata Muh. Zulham memiliki hutang kepada temannya yaitu I Ketut Gegal sebesar Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) yang tidak mampu dilunasi oleh Muh. Zulham. Suatu hari Muh. Zulham ingin meminjam uang untuk kedua kalinya kepada I Ketut Gegal, namun tidak diberikan oleh I Ketut Gegal karena hutang sebelumnya belum dibayarkan. Kemudian untuk membayar hutangnya, Muh. Zulham menawarkan sertipikat orang tuanya untuk dibalik nama secara sah menjadi milik I Ketut Gegal dengan metode jual beli di hadapan PPAT Farid, S.H.. Setelah

pembicaraan tersebut Muh. Zulham menghubungi pihak PPAT Farid, S.H. untuk proses pembuatan sertipikat tanah ke atas nama Nadjamuddin Sjahbang sesuai permintaan Nadjamuddin Sjahbang selaku pemilik tanah. Sehingga pada tanggal 15 Mei 2012 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara atas nama Nadjamuddin Sjahbang. Namun sesuai hal yang sudah Muh. Zulham rencanakan sebelumnya, setelah terbit sertipikat tersebut di atas, Muh. Zulham dengan sadar langsung memproses dan memberitahukan karyawan PPAT Farid, S.H. untuk membuat Akta Jual Beli antara Nadjamuddin Sjahbang dan Muh. Zulham. Pada saat penandatanganan AJB tersebut, Muh. Zulham mengatur waktu agar tidak dilakukan di kantor PPAT Farid, S.H., untuk itu Muh. Zulham menginformasikan kepada karyawan PPAT Farid, S.H. untuk melakukan tandatangan di rumah Nadjamuddin Sjahbang.

Pada hari penandatanganan akta tersebut, Muh. Zulham dan Karyawan PPAT Farid, S.H. datang ke rumah Nadjamuddin Sjahbang. Muh. Zulham meminta Nadjamuddin Sjahbang untuk menandatangani akta tersebut dan memberitahu Nadjamuddin Sjahbang bahwa akta tersebut merupakan salah satu dokumen yang harus ditandatangani agar sertipikat rumah Nadjamuddin Sjahbang segera diterbitkan. Karyawan PPAT Farid, S.H. menyampaikan agar akta dibaca terlebih dahulu, namun Muh. Zulham meminta Nadjamuddin Sjahbang untuk langsung menandatangani berkas tersebut tanpa mengetahui berkas apa yang sedang ditandatangani, kemudian Karyawan PPAT Farid, S.H. melakukan dokumentasi saat Nadjamuddin Sjahbang menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Keesokan harinya I Ketut Gegel selaku pembeli pura-pura dalam akta ini dihubungi untuk melakukan penandatanganan di Kantor PPAT Farid, S.H.. Dalam proses jual beli pura-pura ini tidak ada uang yang diterima oleh Nadjamuddin Sjahbang selaku pemilik tanah dan bangunan. Sehingga penandatanganan akta jual beli ini tidak memenuhi asas terang dan kontan (tunai). Dalam perkara ini, terlihat bahwa Muh. Zulham melakukan tipu daya kepada bapaknya yaitu Nadjamuddin Sjahbang yang tidak mengetahui tentang pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh Nadjamuddin Sjahbang dan I Ketut Gegel kemudian oleh PPAT diberi Nomor 1012/2012 tertanggal 30 Mei 2012. Atas dasar AJB yang telah bernomor tersebut, PPAT Farid, S.H. mengurus balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 0270/Birobuli Utara yang semula atas nama Nadjamuddin Sjahbang menjadi atas nama I Ketut Gegel di Kantor Pertanahan Kota Palu atas permintaan Muh. Zulham. Setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 0270/Birobuli Utara menjadi atas nama I Ketut Gegel, ia mengajukan pinjaman ke Bank Negara Indonesia dengan sertipikat tersebut sebagai jaminan.

Dalam rangka akan memberikan pinjaman kepada I Ketut Gegel dan Muh. Zulham, Bank Negara Indonesia memeriksa kelayakan dengan cara datang ke alamat agunan tersebut yang

merupakan rumah Nadjamuddin Sjahbang. Pada saat datang ke rumah Nadjamuddin Sjahbang, Muh. Zulham mengupayakan agar Nadjamuddin Sjahbang tidak berada di rumah, melainkan hanya ada istri Nadjamuddin Sjahbang yang tidak mengetahui apa yang sedang dilakukan oleh Muh. Zulham dan pihak Bank. Setelah melalui proses-proses dalam rangka pengajuan pinjaman, diterbitkan perjanjian kredit dengan No. RO.PLU/2012/184/xxx GRIYA tanggal 25 Juli 2012 dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 0270/Birobuli Utara yang sudah menjadi atas nama I Ketut Gegel. Rumah Nadjamuddin Sjahbang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 107/2012 tanggal 30 Juli 2012 yang selanjutnya dilakukan pendaftaran kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Palu sehingga Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2682/2012 tanggal 27 September 2012. Uang hasil penjaminan sertipikat tersebut sebesar Rp460.000.000.- (empat ratus enam puluh juta rupiah) kemudian dibagi antara Nadjamuddin Sjahbang dan I Ketut Gegel. Seiring berjalannya waktu, kredit Muh. Zulham macet sehingga Bank Negara Indonesia hendak melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara lelang, namun terhalang karena Nadjamuddin Sjahbang tidak mau pergi dari rumahnya yang dijadikan agunan tersebut. Atas dasar kronologi kejadian dalam gugatan Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/Pdt/2018 di atas, Nadjamuddin Sjahbang melakukan upaya hukum sampai tingkat peninjauan kembali, dengan hasil padat tingkat pertama gugatannya dikabulkan yang salah satu gugatannya adalah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 1012/2012 tertanggal 30 Mei 2012, kemudian pada tingkat banding menguatkan putusan pada pengadilan tingkat pertama, namun pada tingkat kasasi hakim mengabulkan gugatan pemohon kasasi yaitu Bank Negara Indonesia dan PPAT Farid, S.H. yang salah satu gugatannya adalah menyatakan sah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2682/2012 tanggal 27 September 2012, kemudian terakhir Nadjamuddin Sjahbang mengajukan peninjauan kembali namun hasilnya adalah hakim menolak peninjauan kembali Nadjamuddin Sjahbang.

Berdasarkan uraian putusan di atas, Penulis akan mencoba menganalisis satu persatu perbuatan hukum dalam akta jual beli tersebut. Pengertian jual beli dalam hukum perdata dapat ditemukan dalam Pasal 1457 KUH Perdata bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Lebih lanjut, istilah jual beli tanah dapat ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat. Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep

hukum adat menurut Effendi Perangin adalah tunai dan terang.<sup>4</sup> Terang dapat diartikan bahwa pembuatan akta jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT. Sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukannya adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah dan syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah subjek dan objek yang akan diperjualbelikan. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut Pasal 23 UUPA. Menurut ketentuan tersebut jual beli tanah haruslah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Sedangkan syarat materiil berkaitan dengan subjek dan objek yang diperjualbelikan. Syarat materiil menentukan sahnya jual beli apakah penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, dan apakah objek jual beli tersebut dapat diperjualbelikan, serta tidak terlibat sengketa. Apabila syarat formil tidak terpenuhi, maka AJB cacat administratif sehingga dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat materiil, AJB cacat hukum dan batal demi hukum.

Dalam kasus ini Penulis melihat bahwa pihak yang terlibat jual beli memang pihak yang sebenarnya yaitu Nadjamuddin Sjahbang selaku pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara, tetapi yang menjadi permasalahan adalah Nadjamuddin Sjahbang tidak menghendaki adanya jual beli tersebut melainkan dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan oleh Muh. Zulham yaitu anak dari NS yang membuat rencana seolah-olah adanya peralihan hak dari Nadjamuddin Sjahbang kepada I Ketut Gegel, sehingga jual beli tersebut dianggap tidak sah karena pemilik hak keperdataan yang sebenarnya memang tidak menjual objek tanah tersebut kepada pihak I Ketut Gegel atau siapapun. Maka dari itu Penulis berpendapat bahwa jual beli ini tidak sah dan tidak mengikat para pihak. Jika dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>4</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Radjawali, 1989), 16.

Syarat perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dikategorikan menjadi dua yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sedangkan syarat objektif meliputi suatu pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak terlarang. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya perjanjian tersebut tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang meminta pembatalan perjanjian tersebut. Jika syarat objektif dilanggar maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut semula dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.<sup>5</sup>

Apabila dilihat dalam putusan pengadilan ini tentunya syarat subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi yaitu pada unsur kesepakatan para pihak. Bagaimana bisa terjadi kesepakatan sedangkan pihak Nadjamuddin Sjahbang tidak menjual objek tanah tersebut kepada pihak lain. Jika dalam hal perjanjian mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan, dan penyalahgunaan keadaan, mengakibatkan perjanjian ini dapat dibatalkan, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Adanya tipu daya yang dilakukan oleh Muh. Zulham kepada ayahnya Nadjamuddin Sjahbang, sehingga Nadjamuddin Sjahbang tidak mengetahui tentang pembuatan akta jual beli tersebut. Hal ini dilakukan oleh Muh. Zulham untuk pembayaran utangnya kepada I Ketut Gegel. Sehingga Muh. Zulham membuat strategi agar sertipikat tersebut bisa dibalik nama ke nama I Ketut Gegel. Untuk itu, dibuatnya seolah-olah terjadi jual beli antara Nadjamuddin Sjahbang dengan I Ketut Gegel, yang pada kenyataannya Nadjamuddin Sjahbang tidak menerima uang dari hasil penjualan tersebut dan tidak mengetahui bahwa sertipikat tersebut sudah beralih kepemilikannya ke atas nama I Ketut Gegel. Apabila dilihat dari kronologi berdasarkan putusan di atas, tanda tangan dalam akta jual beli yang memberi arti bahwa Nadjamuddin Sjahbang telah sepakat melakukan jual beli tanah merupakan hasil rekayasa dari Muh. Zulham, sehingga “sepakat” yang dilakukan oleh Nadjamuddin Sjahbang merupakan hasil tipu daya dari anaknya yaitu Muh. Zulham. Ditegaskan dalam Pasal 1328 KUH Perdata bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah dibuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Sehingga dikarenakan tidak adanya kesepakatan oleh para pihak dan adanya penyalahgunaan keadaan oleh Muh. Zulham yang menipu Nadjamuddin Sjahbang dengan mengatakan bahwa dokumen tersebut merupakan salah

---

<sup>5</sup> Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1980), 13.

satu persyaratan balik nama sertipikat tanah milik Nadjamuddin Sjahbang yang sedang diurus oleh Muh. Zulham, tanpa adanya tipu daya tersebut Nadjamuddin Sjahbang tidak akan menjual rumahnya pada saat itu. Berdasarkan landasan hukum di atas Penulis berpendapat bahwa jual beli di dalam kasus ini tidak sah dan dapat dimohonkan pembatalan karena adanya tipu daya.

Definisi jual beli secara umum menurut Pasal 1547 KUH Perdata ialah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati. Sehingga terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi dalam jual beli, yaitu:

1. Suatu perjanjian;
2. Terdapat pihak yang mengikatkan diri untuk menyerahkan benda;
3. Terdapat pihak yang mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.

Pada khususnya, jual beli tanah memiliki pengertian yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.<sup>6</sup> Jual beli tanah dalam hukum perdata dapat dilakukan dengan pembuatan akta jual beli agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, hal tersebut dibuat oleh PPAT maupun PPAT Sementara dan sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.<sup>7</sup> Namun, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/Pdt/2018 tidak didapati adanya unsur-unsur dalam jual beli pada umumnya maupun pengertian jual beli tanah pada khususnya. Pihak Nadjamuddin Sjahbang selaku penjual tidak menyerahkan benda yang menjadi objek jual beli dibuktikan dengan masih dikuasai secara fisik objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan tersebut dan I Ketut Gegal selaku pihak yang berpura-pura tidak dapat membuktikan adanya harga yang dibayarkan kepada NS, meskipun dalam akta jual beli terdapat klausa “Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”, tetapi tidak ada yang menyaksikan penyerahan uang yang dimaksud.

---

<sup>6</sup> Cici Fajar Novita, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo),” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (2014), <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/LO/article/view/5773>.

<sup>7</sup> Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, and Irma Maulida, “Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah dalam Proses Menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM),” *Jurnal Hukum Responsif* 11, no. 2 (October 2020): 8, <https://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif/article/view/5014>.



Untuk kepentingan pengalihan hak, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk dibuatkan akta autentik sebagai dasar bagi peralihan hak tersebut. Unsur-unsur yang harus ada dalam akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah:

1. Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang;
2. Oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu;
3. Di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta yang diperlukan dalam jual beli tanah adalah akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sesuai dengan tempat kedudukan PPAT yang meliputi satu provinsi dengan daerah kerja kabupaten/kota. Mengenai peranan PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Sebagaimana dipertegas dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjabaran tugas pokok PPAT di atas, maka dapat diketahui bahwa PPAT memang berwenang untuk membuat suatu akta jual beli yang berakibat hukum menjadi dasar perubahan data pendaftaran tanah. Namun, dalam pembuatan akta jual beli tersebut harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta jual beli merupakan bukti telah dilakukannya proses jual beli mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Mekanisme pembuatan akta jual beli diatur dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 yang menjelaskan bahwa akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan

PPAT. Berdasarkan penjelasan tersebut, bahwa dalam proses penandatanganan akta jual beli atau akta lain yang menjadi tugas pokok dari PPAT tersebut wajib untuk dihadiri atau dilakukan oleh PPAT itu sendiri. Adanya kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Dengan kewajiban PPAT tersebut, para pihak yang hadir tentunya lebih mudah untuk mengerti mengenai apa yang sedang ia lakukan, mengenai isinya apa, dan tidak ada perbedaan penafsiran terhadap hal-hal yang tertulis di akta karena sudah dijelaskan oleh PPAT. Dengan tidak adanya akta jual beli maka tidak dapat dilakukan peralihan hak jual beli secara sempurna karena akta jual beli tersebut nantinya dapat menjadi salah satu syarat peralihan hak jual beli berdasarkan laman berjudul Peralihan Hak Jual Beli yang diunggah oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, yaitu:<sup>8</sup>

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertifikat Asli;
6. Akta jual beli dari PPAT;
7. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan atau kuasanya;
8. Izin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
9. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Mengingat akta jual beli merupakan salah satu syarat yang diperlukan untuk peralihan jual beli, maka dari itu PPAT harus berhati-hati dalam memenuhi syarat autentik akta agar aktanya tidak menjadi akta di bawah tangan.

---

<sup>8</sup> “Peralihan Hak Jual Beli,” Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, accessed 7 June 2023, <https://www.atrbpn.go.id/cari-layanan>.

Berbanding terbalik dengan peraturan mengenai syarat akta autentik yang telah diuraikan pada Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998, dalam kasus ini PPAT Farid, S.H. tidak menghadiri penandatanganan akta jual beli dan tidak membacakan akta jual beli yang dibuat olehnya. Sedangkan dalam peraturan, PPAT wajib membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi akta tersebut sebelum ditandatangani oleh para pihak. Penulis berpendapat bahwa selain kewajiban membacakan akta, PPAT juga wajib hadir dalam pelaksanaan penandatanganan akta jual beli tersebut. Pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dalam putusan ini dihadiri oleh Karyawan PPAT Farid, S.H. dan pelaksanaan tanda tangannya dilakukan di rumah Nadjamuddin Sjahbang, atas strategi Muh. Zulham dengan alasan ada dokumen terkait pengurusan sertipikat yang harus ditandatangani Nadjamuddin Sjahbang. Mengenai hal tersebut, tentunya PPAT Farid, S.H. telah melanggar ketentuan yang ada di Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998. Tidak hanya itu, Penulis berpendapat bahwa PPAT Farid, S.H. telah melanggar Pasal 4 Huruf L Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yaitu mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut. Dalam hal ini Penulis melihat bahwa PPAT Farid, S.H. tidak bertanggung jawab dalam menjalankan kewajiban. Nyatanya, seorang PPAT dituntut harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, tidak berpihak, dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat. Sehingga dengan tidak bertanggung jawabnya PPAT Farid, S.H. tentu akan berdampak kepada akta yang ia buat. Untuk memenuhi sifat autentik suatu akta, maka akta tersebut harus dibuat di hadapan PPAT yang berwenang. Perbuatan hukum dalam putusan ini dapat dikatakan tidak sesuai dengan syarat pemenuhan keautentikan suatu akta PPAT. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak di hadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli. Akta tersebut dibawakan oleh Karyawan PPAT Farid, S.H. ke rumah Nadjamuddin Sjahbang dan penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT. Karena perbuatan PPAT Farid, S.H. tersebut tentunya berdampak dan berakibat terhadap akta yang dibuatnya.

Tidak terpenuhinya syarat autentik suatu akta yang harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dilakukan di hadapan PPAT mengakibatkan akta tersebut harus turun pembuktian menjadi akta di bawah tangan yang menyebabkan kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik. Namun, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/Pdt/2018, hakim tidak menyatakan secara jelas dalam putusannya apakah akta yang dibuat oleh PPAT Farid, S.H. tetap merupakan akta autentik atau menjadi akta di bawah tangan, tetapi hakim menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2682/2012 tanggal 27 September 2012 tetap sah dan bank berhak untuk melakukan eksekusi. Pertimbangan hakim dalam hal ini adalah

karena tidak ada cukup bukti untuk membuktikan akta tersebut dibuat atas dasar penipuan, kemudian Nadjamuddin Sjahbang yang merupakan seorang sarjana seharusnya mengetahui akibat ditandatanganinya suatu akta jual beli, dan akta tersebut sudah mengikat bank selaku pihak ketiga, di mana bank telah beritikad baik memberikan pinjaman kepada I Ketut Gegal selaku pemilik tanah berdasarkan data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 02570/Birobuli Utara. Putusan ini berdasar kepada Kamar Perdata Umum Poin VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”.

Itikad baik sendiri merupakan doktrin atau ajaran yang berasal dari hukum Romawi. Doktrin ini bermula dari sebuah doktrin *ex bona fides* (perbuatan seseorang dilakukan secara wajar dan patut). Doktrin ini bermula dari pengakuan terhadap kontrak konsensual informal yang awalnya hanya meliputi kontrak jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata dan mandat, namun kemudian doktrin itikad baik berkembang. Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan berlakunya ketaatan dan keimanan baik pada warganegara maupun bukan.<sup>9</sup>

### C. Kesimpulan

Penandatanganan akta jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat berakibat hukum terdegradasinya kekuatan pembuktian akta, yang seharusnya akta tersebut adalah akta autentik berubah menjadi akta bawah tangan. Namun, pada Putusan Mahkamah Agung No. 627/PK/Pdt/2018, tidak menyatakan secara jelas dalam putusannya apakah akta yang dibuat oleh PPAT Farid, S.H. tetap merupakan akta autentik atau menjadi akta di bawah tangan, tetapi hakim menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2682/2012 tanggal 27 September 2012 tetap sah dan bank berhak untuk melakukan eksekusi jaminan sehingga dapat disimpulkan bahwa akta jual beli yang dibuat di bawah tangan tersebut tidak terdegradasi, dengan pertimbangan karena tidak ada cukup bukti untuk membuktikan akta tersebut dibuat atas dasar penipuan, kemudian Nadjamuddin Sjahbang yang merupakan seorang sarjana seharusnya mengetahui akibat ditandatanganinya suatu akta jual beli, dan akta tersebut sudah mengikat bank selaku pihak ketiga yang beritikad baik.

---

<sup>9</sup> Ayu Bimo Setyo Putri, “Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan,” *Jurnal Cakrawala Hukum* 8, no. 1 (June 2017): 14, <https://doi.org/10.26905/idjch.v8i1.1726>.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

*Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

*Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

### Buku

Hartanto, J. Andy. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat.* Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.* Jakarta: Radjawali, 1989.

Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional.* Bandung: Alumni, 1980.

### Jurnal Ilmiah

Dewi, Yeni Puspita, Tina Marlina, and Irma Maulida. "Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah dalam Proses Menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)." *Jurnal Hukum Responsif* 11, no. 2 (October 2020): 86–92.  
<https://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif/article/view/5014>.

Novita, Cici Fajar. "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (2014).  
<http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/LO/article/view/5773>.

Putri, Ayu Bimo Setyo. “Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan.” *Jurnal Cakrawala Hukum* 8, no. 1 (June 2017): 12–21. <https://doi.org/10.26905/idjch.v8i1.1726>.

### **Putusan Pengadilan**

*Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018.*

### **Media Internet**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. “Peralihan Hak Jual Beli.” Accessed 7 June 2023. <https://www.atrbpn.go.id/cari-layanan>.