

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK DENGAN
AKTA JUAL BELI YANG BERSUMBER DARI AKTA
PERIKATAN JUAL BELI YANG HARGA JUAL TIDAK
SESUAI DENGAN AZAS KEPATUTAN
(Studi Kasus Putusan No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

LIDYA LORA STELA
NIM : 1620020013



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : **LIDYA LORA STELA**
NPM : 1620020013
Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan
JudulTesis : **Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Dengan
Akta Jual Beli Yang Bersumber Dari Akta
Perikatan Jual Beli Yang Harga Jual Tidak Sesuai
Dengan Azas Kepatutan (Studi Kasus Putusan No.
37/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**

Disetujui untuk disampaikan kepada

Panitia Ujian Tesis

Medan, Oktober 2018

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N, M.Kn Dr. H. BACHTIAR SIMATUPANG, S.E., S.H., M.M., M.HPh.D

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam ujian tesis pada hari Jum'at, 19 Oktober 2018.

NAMA : **LIDYA LORA STELA**
NPM : 1620020013
PRODI : MAGISTER KENOTARIATAN
JUDUL : Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Dengan Akta Jual Beli Yang Bersumber Dari Akta Perikatan Jual Beli Yang Harga Jual Tidak Sesuai Dengan Azas Keadilan (Studi Kasus Putusan No. 37/Pdt. G/2016/PN.Mdn)

Dinyatakan lulus dan berhak mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M.Kn).

Panitia Ujian

1. Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N, M.Kn. _____
Ketua

2. Dr. H. BACHTIAR SIMATUPANG, S.E., S.H., M.M., M.H Ph.D _____
Sekretaris

3. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum. _____
Anggota

4. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum. _____
Anggota

5. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H. _____
Anggota

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK DENGAN AKTA
JUAL BELI YANG BERSUMBER DARI AKTA PERIKATAN JUAL BELI
YANG HARGA JUAL TIDAK SESUAI DENGAN AZAS KEPATUTAN
(Studi Kasus Putusan No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**

**ABSTRAK
LIDYA LORA STELA***

Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat di daerah tertentu yang masih jarang ditemukan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, sebelum membuat Akta Jual Beli masih banyak Akta Perikatan Jual Beli dibuat Akta Notaris disebabkan berbagai alasan, misalnya: belum lunas atau ada beberapa proses yang belum dilaksanakan, sehingga Perikatan Jual Beli sebagai pegangan diantara para pihak.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan terhadap harga jual beli para Akta Perikatan Jual Beli? Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang bersumber dari Akta Perikatan Jual Beli? Bagaimana Putusan Hakim dalam perkara No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn? Penelitian ini bersifat yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif), objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif merupakan metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, yang diteliti bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pengaturan terhadap harga jual beli dalam Akta Perikatan Jual Beli berdasarkan kesepakatan para pihak yang melakukan Akta Perikatan Jual Beli, Kekuatan Akta Jual Beli yang bersumber dari Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh Akta Notaris sangat lah kuat dan menjadi akta otentik, Putusan majelis hakim dalam perkara No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.620.000,- (tiga juta enam ratus dua puluh ribu rupiah).

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Akta Perikatan Jual Beli dan Azas Kepatutan.

*Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

**JURIDICAL ANALYSIS OF RIGHTS TRANSITION WITH ACTION
SELLING BUYING WHICH IS SOURCING FROM THE ACTION OF
BUYING SELLING WHICH SELL IS NOT COMPATIBLE
WITH THE PRIVATE VOCATIONAL SCHOOL
(Case Study of Decision Number 37/Pdt.G/2016 PN.Mdn)**

**ABSTRACT
LIDYA LORA STELA***

Deed of Sale and Purchase is valid evidence (other than auction minutes, if the transfer of rights through auction) that the land and building rights have been transferred to another party, can only be registered, if proven by a deed made by the Land Deed Making Officer or Camat in certain areas that are still rarely found by the authorized Land Deed Making Officer according to the provisions of the prevailing laws and regulations. This is in accordance with Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. However, before making a Deed of Sale and Purchase there are still many who make a Sale and Purchase Agreement Deed made a Notarial Deed due to various reasons such as not yet paid or there are several processes that have not been implemented, so the Buy and Sell Agreement is a hold between the parties.

The problem in this study is how to regulate the sale and purchase price of the Sale and Purchase Deed? How is the legal strength of the Sale and Purchase Deed originating from the Sale and Purchase Agreement? How the Judge's Decision in Case Number 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn? This research is a normative juridical (normative legal research method), objects that are analyzed with a qualitative approach are research methods that refer to legal norms contained in the legislation, which are reviewed by library materials or secondary data, which includes primary law , secondary and tertiary.

The results of this study indicate that the Arrangement of the sale and purchase price in the Sale and Purchase Agreement Deed based on the agreement of the parties that carry out the Sale and Purchase Agreement Deed, the Power of Sale and Purchase Deed originating from the Sale and Purchase Agreement Deed made by Notary Deed is very strong and becomes an authentic deed, The decision of the panel of judges in case Number 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn stated that the Plaintiff's claim was unacceptable and sentenced the Plaintiff to pay court fees which up to this day were set at Rp. 3,620,000 (three million six hundred twenty thousand rupiahs).

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Sale and Purchase agreement and Customization Principle.

*Students of Notary Magister Program Postgraduate Program of Muhammadiyah University of North Sumatra

PERNYATAAN

Saya bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik Magister, baik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dan bimbingan dari Tim Pembimbing dan Tim Penguji.
3. Dalam karya tulis tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Medan, 04 November 2018
Yang membuat pernyataan

LIDYA LORA STELA
NPM : 1620020013

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, Penulis bersyukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kesempatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kepada Nabi besar Muhammad SAW yang membawa kita dari zaman kebodohan ke zaman ilmu pengetahuan yang berkembang saat ini.

Tesis ini berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Dari Akta Jual Beli Yang Bersumber dari Akta Perikatan Jual Beli Yang Harga Jual Beli Tidak Sesuai Dengan Azas Kepatutan (Studi Kasus Putusan No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn)”, adalah merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Akan tetapi menurut Penulis tesis ini adalah amanah yang diberikan dan harus dipertanggung jawabkan sedaya mampu dalam hakekat kemanusiaan yang penuh keterbatasan. Penulis sangat berharap Tesis ini dapat berguna dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan bagi pembaca.

Dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini, penulis sangat banyak memperoleh bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Wakil Rektor I Dr. H. Muhammad Arifin, S.H, M.Hum, Wakil Rektor II Akrim, S.Pd.I., M.Pd dan Wakil Rektor III Rudianto,

S.Sos., M.Si, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Direktur Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Syaiful Bahri M.AP.
3. Ketua Prodi Magister Kenotariatan Bapak Dr. Adi Mansar S.H, M.Hum dan Sekretaris Prodi Magister Kenotariatan M. Syukran Yamin Lubis S.H, M.Kn.
4. Pembimbing I Bapak Dr. H. Suprayitno, SH, Sp.N, MKn, dan Pembimbing II Bapak Dr.H. Bachtiar Simatupang, S.E, S.H,M.M,M.H, Ph.D yang telah meluangkan begitu banyak waktunya dengan tulus dan ikhlas serta memberi masukan, saran, dan kritikan yang sangat berarti dalam membimbing pembuatan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen, seluruh staf pengajar dan karyawan/ti di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang begitu banyak memberikan ilmu, arahan dan informasi kepada penulis.

Secara khusus Penulis juga menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Suami tercinta Damir Satria dan Anak Anak Penulis yaitu Shamila Irdina Satria, Athaillah Raid Satria dan Azlansyah Noer Satria yang memberikan perhatian dan kesabaran selama Penulis menimba ilmu Magister Kenotariatan dan juga menjadi inspirasi dan sumber bagi penulis untuk menjadi yang terbaik. Ucapan terimakasih juga penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis terutama kepada almarhumah ibunda Elly Nasution yang telah

Seluruh keluarga besar penulis, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas dukungan kepada penulis.

Untuk keberhasilan Penulis sampai dengan saat ini Penulis tak lupa mengucapkan terimakasih sebesar - besarnya kepada Keluarga Besar Karyawan/ti PT. Bank Aceh Syariah khususnya Cabang Sisingamangaraja Medan yang telah memberikan dukungan besar serta perhatian yang besar terhadap penulis untuk menyelesaikan Magister Kenotariatan ini.

Besar harapan semoga bantuan dan kebaikan yang diberikan kepada Penulis mendapat balasan dan rahmat dari Allah SWT berupa limpahan kesehatan, rezeki, kebaikan dan kemudahan di dunia dan akhirat.

Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa didalam Tesis ini terdapat begitu banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, Penulis berharap adanya kritik, saran dan ulasan demi perbaikan Tesis ini dimasa yang akan datang, mengingat tidak ada sesuatu yang sempurna tanpa adanya saran yang membangun.

Semoga penulisan ini dapat dipahami oleh siapapun yang membacanya, sekiranya Tesis ini telah disusun ini dapat berguna bagi penulis sendiri maupun orang-orang yang membacanya. Sebelumnya penulis memohon maaf apabila terdapat kata-kata dan hal-hal yang kurang berkenan lainnya dalam penulisan ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Oktober 2018
Penulis

LIDYA LORA STELA

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Kerangka Terori dan Konsep	9
1. Kerangka Teori.....	9
2. Kerangka Konsep	14
G. Metode Penelitian	17
1. Spesifikasi Penelitian	17
2. Metode Pendekatan	18
H. Alat Pengumpul Data	19
I. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data	20
J. Analisis Data	21

BAB II : PENGATURAN TERHADAP HARGA JUAL BELI PADA AKTA

PERIKATAN JUAL BELI

A. JualBeli, Perikatan, Perjanjian dan Azas Kepatutan	22
1. Jual Beli.....	22
2. Perikatan.....	28
3. Perjanjian.....	32
4. Azas Kepatutan	40
B. Pengaturan Terhadap Harga Jual Beli Pada Akta Perikatan Jual Beli	43

BAB III:KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG BERSUMBER

DARI PERIKATAN JUAL BELI

A. Akta Jual Beli, Kuasa Menjual, Wanprestasi	48
1. Akta Jual Beli	48
2. Kuasa Menjual	49
3. Wanprestasi	54
B. Kedudukan Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	55
C. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Bersumber Dari Perikatan Jual Beli.....	64

BAB IV : ANALISIS ATAS PUTUSAN HAKIM DALAM PERKARA

No.37/Pdt.G/2016/PN.Mdn

A. Ringkasan Posisi Kasus Dalam Putusan Perkara Nomor 37/Pdt.G2016/PN.Mdn.....	78
B. Putusan Hakim Dalam Perkara Nomor:37/Pdt.G2016/PN.Mdn.	89

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan 95

B. Saran 98

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat di daerah tertentu yang masih jarang ditemukan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹

Akta Jual Beli sebagai dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas. Dengan demikian sebelum membeli rumah, sangat penting untuk memahami beberapa istilah dan dokumen penting terkait kepemilikan rumah, salah satunya Akta Jual Beli.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli adalah proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang dilengkapi dengan bukti-bukti. Akta Jual Beli adalah salah satu akta otentik atau dokumen yang menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta Jual Beli dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yaitu PPAT yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

¹ Lihat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tahapan pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jouncto Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ada beberapa syarat yang diperlukan sebelum membuat Akta Jual Beli. Antara lain, pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final, serta pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Permasalahan masih kerap terjadi dalam masyarakat terkait Akta Tanah di buat oleh PPAT. Dimana masyarakat yang merasa dirugikan menilai proses pembuatan tidak sesuai dengan prosedur, misalnya pemilik sertifikat hak milik tanah sebelumnya merasa belum melakukan jual beli dengan pihak tapi sudah keluar Sertifikat Hak Milik yang baru dengan nama yang berbeda. Namun, bisa juga terjadi disebabkan ketidaktahuan masyarakat terkait hukum, khususnya dalam pembuatan Akta Notaris atau Akta PPAT.

Akta yang dibuat di hadapan Notaris dapat disebut sebagai akta otentik. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum (KUH Perdata), akta otentik adalah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk akta yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Akta otentik itu proses pembuatan dan penandatagannya dilakukan dihadapan Notaris.

Penghadap masih ada yang memberikan keterangan yang tidak sesuai kondisi sebenarnya sehingga dikemudian hari menimbulkan konflik antar panghadap, bahkan menimbulkan permasalahan yang sangat serius dari

penghadap dan sampai ada pihak menuntut hingga ke Pengadilan. Misalnya dalam Akta Perikatan Jual Beli, penghadap sering membuat harga yang tidak sesuai dengan harga pada umumnya. Mungkin awalnya hanya untuk menghindari pembayaran pajak atau tujuan lainnya. Setelah Akta Perikatan Jual Beli selesai dikemudian hari para pihak bisa saja ingkar dan berpegangan hanya pada akta.

Namun ada juga para penghadap bertujuan hanya untuk melakukan pinjam meminjam akan tetapi membuat Akta Pengikatan Jual Beli. Hal ini lantaran ketidaktahuan hukum atau salah satu pihak memiliki itikad tidak baik. Guna memudahkan eksekusi atas tanah tersebut disertai dengan Akta Kuasa Jual, seperti yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat hubungan hukum tersebut.²

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat ditemui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan.

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman 1.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu melahirkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu. Untuk itu perjanjian merupakan salah satu sebab lahirnya suatu perikatan (disamping undang-undang) dalam hal harta benda/harta kekayaan dan oleh karenanya “Hukum Perjanjian” merupakan bagian dari “Hukum Perikatan” dan diatur di dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di Kantor Notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.

Suatu akta kuasa harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti:

- a. Luas tanah;
- b. Nomor sertipikat tanah;
- c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat);
- d. Nama pemegang hak;
- e. Nama pemberi kuasa;
- f. Nama penerima kuasa.

Waktu proses penerbitan kuasa untuk menjual didalam perkreditan sesaat setelah terjadinya akad kredit tersebut atau paling lambat keesokan harinya, sebab akta tersebut harus segera diberi nomor karena menyangkut dengan covernot (surat jaminan Notaris) yang harus segera diterbitkan oleh Notaris sebagai syarat pencairan dana kredit, terkecuali ada hal-hal yang membuat Notaris tidak bisa memberi nomor atas akta-akta tersebut, seperti sertifikat menjadi jaminan hutang milik orang yang berbeda dengan menunjukan pinjaman.

Syarat tidak dapat dicabut kembali dalam pemberian kuasa di atas bukan berarti mutlak namun berarti hingga urusan si pemberi kuasa selesai (Pasal 1807 KUH Perdata Jo. 1813-1814 KUH Perdata). Dalam hal ini, kuasa tersebut akan berakhir bila si pemberi kuasa (debitur) selesai membayar seluruh jumlah kewajiban pembayaran kepada si penerima kuasa (kreditur).

Adapun contoh kasus yang akan diangkat Peneliti dalam tulisan ini adalah kasus yang sudah di putuskan Pengadilan Negeri Medan No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn. Dalam kasus tersebut Penggugat (Amriono) mengakui menggadaikan tanahnya kepada Tergugat I (Hartono) sewaktu meminjam uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan membuat Akta Perikatan Jual Beli disertai dengan

Akta Surat Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II (Taslim) selaku Notaris di Kota Medan.

Tidak lama kemudian Tergugat I butuh uang. Tergugat I pun mendatangi Penggugat untuk melakukan peminjaman uang kepada Tergugat III (Edward). Namun dengan syarat Penggugat dan Tergugat III membuat Akta Perikatan Jual Beli disertai dengan Akta Surat Kuasa melalui Akta Notaris, Maulidin (Tergugat IV). Setelah Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa, Tergugat I menambah pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp.97.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dengan dua kali atau tahap, masing Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Rp.47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah).

Tergugat III menjual Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Tergugat V (Erwin) dengan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa melalui Tergugat VI (Ferry) selaku Notaris di Medan. Erwin pun mengagunkan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Bank (Tergugat VIII) dengan pinjaman sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa tersebut Bank melakukan balik nama dan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Penggugat mengakui baru mengetahui Sertifikat Hak Milik diagunkan ke Bank setelah dipanggil Tergugat VIII (Bank). Oleh karena merasa dirugikan, apalagi uang yang diterimanya tidak sesuai dengan harga pada umumnya tanah, akhirnya ia melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian terhadap masalah tersebut dan menuangkannya dalam bentuk tesis

dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Dari AktaJual Beli Yang Bersumber Dari Akta Perikatan Jual Beli Yang Harga Jual Tidak Sesuai Dengan Azas Kepatutan (Studi Kasus Putusan No. 37/Pdt.g/2016/PN.Mdn)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan terhadap harga jual beli pada Akta Perikatan Jual Beli?
2. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang bersumber dari Akta Perikatan Jual Beli?
3. Bagaimana Putusan Hakim dalam perkara No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan gambaran rinci dan tepat serta kongkrit mengenai persoalan yang dituangkapkan dalam permasalahan, yaitu:

1. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis pengaturan terhadap harga jual beli pada Akta Perikatan Jual Beli.
2. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis kekuatan hukum Akta Jual Beli yang bersumber dari Akta Perikatan Jual Beli.
3. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis Putusan Hakim dalam perkara No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan atau manfaat baik secara teoritis maupun praktis baik dikalangan kreditur, nasabah, Notaris, akademisi, praktisi hukum, penegak hukum maupun pada kalangan masyarakat, yaitu;

1. Secara Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat memberikan kontribusi dan pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya yang berkaitan dengan tanggung jawab pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas umum.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai pemberian Akta Notaris, terkhusus dalam Akta Jual Beli atau Akta Perikatan Jual Beli da, Akta Surat Kuasa Menjual dan balik nama baik untuk kepentingan sendiri maupun orang lain.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan yang khususnya di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), menunjukkan bahwa penelitian dengan tentang pemberian kredit/pembiayaan pada perbankan berdasarkan Surat Kuasa Menjual dengan studi kasus Putusan Pengadilan No.37/Pdt.G/2016/PN.Mdn belum ada dilakukan penelitian sebelumnya. Dengan

demikian penelitian ini adalah asli, sehingga tesis ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan keasliannya.

Tetapi ada penelitian tesis yang berhubungan, yaitu;

1. Saudara Nani Triwahyuniati, NIM : B4B 006180, Mahasiswa Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, tahun 2008, dengan judul “Pelaksanaan Analisis Pemberian Kredit di PT. Bank HAGA Cabang Semarang”

2. Saudara Adlina Nur Zhafarina, NIM 031514153062, Mahasiswa Program Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Airlangga, tahun 2017, dengan judul “Ketidak Hati-hatian Pemutus Kredit Pada Bank Pemerintah Yang Menimbulkan Kerugian Keuangan Negara”.

Hasil pengamatan, penelitian sebelumnya mempunyai perbedaan dengan penelitian ini, yaitu permasalahan dan pembahasan yang diteliti. Oleh karena itu penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan secara akademik. Namun apabila suatu saat ditemukan penelitian yang sejenis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan untuk melengkapinya.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka Teori

Mengkaji rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka diperlukan adanya beberapa teori dan pendapat ahli yang dijadikan konsep untuk landasan dalam berpikir. Teori pada hakekatnya merupakan hubungan antara dua atau lebih, atau pengaturan fakta mengenai cara–cara tertentu.

Fakta merupakan sesuatu yang dapat diamati dan pada umumnya dapat diuji secara empiris. Oleh sebab itu dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan antara dua variable atau lebih yang telah diuji kebenarannya. Menganalisa rumusan masalah yang dipaparkan diatas, maka penulis menggunakan beberapa teori yaitu Teori Efektivitas Hukum dan Teori Kepastian Hukum.

Peraturan perundang-undangan, baik yang tingkatannya lebih rendah maupun yang lebih tinggi bertujuan agar masyarakat maupun aparatur penegak hukum dapat melaksanakannya secara konsisten dan tanpa membedakan antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya. Semua orang dipandang sama dihadapan hukum (*equality before the law*). Namun, dalam realitasnya peraturan perundang-undangan yang ditetapkan tersebut sering dilanggar, sehingga aturan itu tidak berlaku efektif.

Tidak efektifnya undang-undang bisa disebabkan karena undang-undangnya kabur atau tidak jelas, aparatnya tidak konsisten dan atau masyarakatnya tidak mendukung pelaksanaan dari undang-undang tersebut. Apabila Undang-undang ini dilaksanakan dengan baik, maka undang-undang itu dikatakan efektif. Dikatakan efektif karena bunyi undang-undangnya jelas dan tidak perlu adanya penafsiran, aparatnya menegakkan hukum secara konsisten dan masyarakat yang terkena aturan tersebut sangat mendukungnya. Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang hal itu, yaitu teori efektivitas hukum.

Istilah Teori Efektivitas Hukum berasal dari terjemahan bahasa inggris, yaitu *effectiveness of the legal theory*, bahasa belanda disebut dengan *effectiviteit*

van de juridische theorie, bahasa jermannya yaitu *wirsamkeit de rechtlichen theorie*. Hans Kelsen menyajikan definisi tentang efektivitas Hukum. Efektifitas Hukum adalah : Apakah orang-orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi.

Konsep efektivitas dalam definisi Hans Kelsen difokuskan pada subjek dan sanksi. Subjek yang melaksankannya, yaitu orang-orang atau badan hukum. Orang-orang tersebut harus melaksanakan sesuai dengan bunyinya norma hukum. Bagi orang-orang yang dikenai sanksi hukum, maka sanksi-sanksi hukum benar-benar dilaksanakan atau tidak.

Anthony Allot mengemukakan tentang efektivitas hukum, Ia mengemukakan bahwa : Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegagalan, maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikannya.

Konsep Anthony Allot tentang efektivitas hukum difokuskan pada perwujudannya. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan dalam kehidupan social masyarakat.

Kedua pandangan diatas, hanya menyajikan tentang konsep efektivitas hukum, namun tidak mengkaji tentang konsep teori efektivitas hukum. Dengan melakukan sistesis terhadap kedua pandangan diatas, maka dapat dikemukakan konsep teori tentang teori efektivitas hukum. Teori efektivitas adalah Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum.

Teori Kepastian Hukum era reformasi dan transformasi ini, semakin banyak visi, misi dan tujuan yang harus dicapai oleh suatu proses penerapan hukum di Pengadilan. Secara klasik disamping untuk mencapai keadilan, hukum juga mempunyai tujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi manusia pribadi maupun bagi masyarakat luas.

Banyak tujuan lainnya dari hukum yang harus dicapai di era reformasi dan transformasi ini. Dalam hal ini, hukum harus dapat menyelaraskan antara unsur keadilan, unsur kepastian hukum, dan elemen-elemen lainnya. Sebab, seringkali antara keadilan, kepastian hukum dan unsur-unsur lainnya saling bertentangan satu sama lain. Karena itu, dalam ilmu hukum dikenal istilah *summum ius summa injuria* (keadilan tertinggi adalah ketidakadilan tertinggi).

Salah satu contoh dari kontradiksi yang tajam antara elemen keadilan dengan elemen kepastian hukum adalah dalam pranata hukum “kadaluwarsa”. Seorang penjahat tidak lagi dapat dituntut ke muka hakim jika sampai batas waktu tertentu belum juga dapat ditangkap oleh penegak hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana menyebutkan seperti itu. Dalam hal ini, penuntutan hukum terhadap pelaku kejahatan dianggap sudah kadaluwarsa.

Kadaan seperti ini, dapat dibayangkan betapa dapat melukai keadilan masyarakat, apalagi keadilan dari korban kejahatan, manaka si penjahat tidak tertangkap dalam waktu tertentu. Sesungguhnya, apa yang dikejar hukum jika tega membiarkan penjahat tetap melanglang buana di luar penjara. Tidak lain yang dikejar adalah unsur kepastian hukum, meskipun ongkosnya adalah dengan mengorbankan unsur keadilan. Hal seperti ini banyak terjadi dalam berbagai pranata hukum yang ada . Karena jika hukum tidak pasti, maka masyarakat juga yang susah.

Sering terdapat ungkapan bahwa sector hukum tidak memberikan kepastian hukum bagi masyarakat sehingga pihak Negara asing, orang asing dan pihak pemodal asing segan masuk atau berhubungan dengan Indonesia. Sebab, bukankah ketidakpastian hukum akan berdampak pada ketidakpastian berusaha di Indonesia. Akibat dari ketidakadaan unsur kepastian hukum ini, maka secara keseluruhan hukum di Indonesia menjadi tidak dapat diprediksi (*unpredictable*).

Misalnya, jika kita beracara perdata di pengadilan-pengadilan negeri, sukar diprediksi hasilnya. Seringkali perkara yang cukup kuat alat buktinya, tetapi tiba-tiba kalah di Pengadilan dengan alasan yang tidak jelas, bahkan dengan alasan yang tergolong naif. Sebaliknya, sering juga kasus dimana pihak yang sangat lemah kedudukan hukum dan pembuktiannya, diluar dugaan ternyata dia dapat dimenangkan oleh pengadilan. Dalam hal ini, sebenarnya persoalan utamanya terletak pada masalah penafsiran dan penerapan hukum yang tidak benar. Akibatnya, banyak putusan pengadilan, termasuk putusan Mahkamah Agung sekarang ini yang tidak terukur, tidak prediktif dan bersifat kagetan.

Apabila unsur keadilan jarang terpenuhi dalam suatu penerapan hukum dan unsur kepastian hukumnya juga terpinggirkan, maka pantaslah penerapan hukum yang demikian dikatakan telah jatuh pada titik nadir, artinya, luar biasa jeleknya dan nuansa seperti inilah yang sekarang sedang terjadi di Indonesia. Ironisnya, hal seperti ini masih terjadi di jaman reformasi, dimana masyarakat menggantungkan harapan yang besar terhadap Mahkamah Agung untuk menciptakan dan menerapkan hukum secara baik, dengan argumentasi yuridis yang rasional dan terbuka.

b. Kerangka Konsep

Konsep merupakan unsur pokok dari suatu penelitian untuk menghindari terjadinya salah tafsir dalam penelitian dan untuk menyamakan persepsi. Konsep diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang kongkrit. Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³

Akta menurut A. Pitlo adalah surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 65.

surat itu dibuat. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta sebagai surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴

Akta Notaris adalah akta otentik karena dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, maksudnya adalah suatu akta yang isinya pada pokoknya dianggap benar asalkan akta tersebut dibuat dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. Akta Notaris dalam system hukum civil law mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim di pengadilan.⁵

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk akta yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu.

Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas.

Perjanjian oleh Buku III B. W itu, ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini

⁴ Freddy Harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, PT. Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017, halaman 61.

⁵*Ibid*, halaman 61.

diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.⁶

Perikatan adalah menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang teletak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Mr. Dr. H.F. Vollmar, di dalam bukunya "*inleiding tot de studie van het nederlands burgerlijk recht*" mengatakan sebagai berikut: ditinjau dari isinya ternyata bahwa perikatan itu ada selama seseorang itu (debitur) harus melakukan suatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur kalau perlu dengan batuan hakim.⁷

Azas Kepatuhan dituangkan dalam pasal 1339 KUH Perdata.⁸ Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan masyarakat.

Surat kuasa adalah surat yang isinya adalah pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu.⁹ Ada kalanya debitur memberikan kuasa kepada Bank/Kreditur untuk menjual barang jaminan karena debitur kesulitan atau tidak mampu menjual sendiri. Untuk memberikan wewenang kepada kreditur menjual barang jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit

⁶ Surbeki, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2013, halaman 122.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman 1,

⁸ Pasal 1339 KUH Perdata berbunyi suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang.

⁹ B. N. Marbun, *Kamus Hukum Indonesia*, Pustaka Indonesia, Jakarta, 2009, halaman 236.

kadang-kadang telah dibuat surat kuasa notaris dari debitur kepada bank untuk menjual jaminan jika debitur cidera janji namun surat kuasa juga dapat dibuat pada saat debitur cedera janji.¹⁰

Secara yuridis dengan surat kuasa tersebut debitur telah melimpahkan wewenang kepada bank dan karenanya bank memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi utang.

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Dari judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan bersifat penelitian hukum normative. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian *normative* adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder saja. Sebab penelitian ini akan menggambarkan dan melukiskan azas-azas dan peraturan yang berhubungan dengan tujuan penelitian yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang fakta atau gejala yang menjadi objek penelitian setelah itu diadakan telaah secara kritis.

Penelitian yang bersifat jenis penelitian deskriptif analitis, maksudnya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktik dari hasil penelitian di lapangan.¹¹

¹⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003, halaman 293.

2. Metode Pendekatan

Metode merupakan cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Karena itu tanpa metode seorang peneliti tidak akan mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis maupun memecahkan masalah-masalah tertentu mengungkapkan kebenaran.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statuta approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Dengan menggunakan metode berpikir deduktif merupakan cara berpikir dalam menarik kesimpulan yang menarik dari suatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus.¹² Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif merupakan metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Penelitian tesis ini diarahkan kepada penelitian normatif dengan pendekatan yuridis kualitatif yang terdapat didalam perundang-undangan. Artinya bahwa pendekatan penelitian tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Dimaksudkan bahwa penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal analisis. Hal ini harus dilakukan penelitian karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian tersebut dan karena sifat hukum yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut: *Pertama, Comprehensive*, artinya norma-norma hukum yang ada di dalam terkait

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 63.

¹² Sedarmayanti & Syarifudin, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002, halaman 23.

antara satu dengan yang lainnya secara logis. *Kedua, All-inclusiv*, artinya bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekosongan hukum. *Ketiga, systematic*, yaitu di samping bertautan antara satu dengan yang lainnya, norma-norma hukum tersebut tersusun secara hirarkis.

Pengumpulan data yang dilakukan dengan penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian ini hanya menggambarkan tentang situasi atau keadaan yang terjadi terhadap permasalahan yang telah dikemukakan, dengan untuk membatasi kerangka studi kepada suatu pemberian, suatu analisis atau suatu klarifikasi tanpa secara langsung bertujuan untuk menguji hipotesa-hipotesa atau teori-teori. Pengumpulan data dengan cara deskriptif ini dilakukan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dan penelitian melalui pendekatan terhadap permasalahan dan penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder yang berasal dari penelitian kepustakaan (*library research*).

3. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini dilakukan dengan mempergunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan / studi dokumen (*documentary study*), yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, penelitian tentang hukum dan dokumen lain yang terkait dengan judul ini.

Penelitian ini didapatkan melalui studi kepustakaan dan berdasarkan pada data skunder, maka sumber bahan hukum yang digunakan pada tesis ini terdiri:

- a. Bahan Hukum Primer;
- b. Bahan Hukum Sekunder;
- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah dan jurnal ilmiah, serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian. Bahan hukum tersier merupakan yang memberikan petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, jurnal ilmiah dan bahan-bahan diluar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ini.¹³

4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian kepustakaan dengan menganalisis putusan peradilan atau Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn. Studi kepustakaan ini untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan lainnya. Sedangkan studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer.¹⁴

¹³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, halaman 195.

¹⁴ *Ibid*, halaman 87.

5. Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis berusaha mencari bahan yang ada relevansinya dengan permasalahan yang akan dibahas sehingga dapat mendukung demi terwujudnya suatu tulisan yang berbentuk ilmiah dan dapat dipertanggungjawabkan. Data yang diperoleh ini akan dimanfaatkan sedemikian rupa sampai berhasil menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab rumusan permasalahan.

Analisis data adalah sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang yang memerlukan penelitian, dan penerarahan daya pikir secara optimal.¹⁵ Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yakni dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang berlaku terkait dengan permasalahan yang diteliti sehingga selain menggambarkan dan mengungkap juga diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta 1996, halaman 77.

BAB II
PENGATURAN TERHADAP HARGA JUAL BELI PADA
AKTA PERIKATAN JUAL BELI

A. Jual Beli, Perikatan, Perjanjian dan Azas Kepatutan

1. Jual Beli

Suatu masyarakat, di mana sudah ada peredaran uang berupa mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, persetujuan jual beli merupakan suatu persetujuan yang paling lazim diadakan di antara para anggota masyarakat. Diantara berbagai perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah, maka jual beli menduduki peringkat utama dari segi frekuensinya.

Pasal 1457 KUH Perdata berbunyi; jual beli adalah suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada Pasal 1457 KUH Perdata tersebut menegaskan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan suatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dari pengertian jual beli ini maka jual beli tanah tersebut pihak penjual dan pihak pembeli memiliki kewajiban, dimana pihak penjual harus menyerahkan barangnya secara nyata dan menjamin bahwa si pembeli dapat

memiliki barang itu dengan menjamin bahwa si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tenteram serta bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi, sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harganya pada yang dan tempat yang telah ditentukan.¹⁶

Sejak tanggal 24 September 1960 unifikasi dalam bidang hukum tanah telah tercapai dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berarti bahwa untuk hal-hal yang berkenaan dengan tanah, dualisme hukum telah berakhir. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria untuk mengakhiri dualisme hak atas tanah dilakukan konversi terhadap tanah-tanah barat menjadi tanah-tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Misalnya, hak *eigendom* kepunyaan orang asing dikonversi menjadi hak guna bangunan, hak *eigendom* kepunyaan Warga Negara Indonesia dikonversi menjadi hak milik, hak milik adat kepunyaan orang asing dikonversi menjadi hak guna bangunan atau hak guna usaha.

Konversi dari hak-hak bekas hak barat telah berakhir semenjak tanggal 2 September 1980, maka dengan demikian seluruh tanah-tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai kembali oleh Negara. Setiap model hubungan yang dijalin seperti perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh masyarakat (para pihak) sudah pasti akan melahirkan hak dan kewajiban baru bagi masing-masing pihak. Seperti perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar, perjanjian jual beli dan sebagainya. Hak dan kewajiban baru inilah yang perlu dibentengi dengan

¹⁶ Bachtiar Effendi, SH, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung, Alumni, 1993, halaman 22.

dokumen-dokumen yang dapat dijamin legalitasnya agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pemenuhan atau pelaksanaan hak dan kewajiban.

Sebuah dokumen yang terjamin legalitasnya dan berkekuatan hukum yang lebih dikenal dengan akta otentik yang dapat melindungi hak dan kewajiban setiap orang yang terlibat dalam hubungan tersebut. Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli, maka jual beli merupakan suatu perjanjian bertimbang balik dimana yang satu yakni si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya yaitu si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perikataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Bahwa disebut jual beli jika objek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan perjanjian jual beli adalah jika objek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan objek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.¹⁷

Unsur-unsur yang dapat diambil dari beberapa defenisi di atas adalah:¹⁸

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

¹⁷ MR. Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta, 1970, halaman 24.

¹⁸*Ibid.*

Undang-undang Pokok Agraria tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai system dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual yang berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan 2 (dua) kewajiban yaitu:¹⁹

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Menyerahkan barang yang dimaksud dari pernyataan diatas adalah bahwa apa yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Sehingga apa yang harus dilakukan adalah “Penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis, bukannya

¹⁹M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, halaman 181.

penyerahan *feitelijk*. Akan tetapi tentunya penyerahan secara nyata tetap harus dilakukan sebagai tindak lanjut dan perbuatan hukum jual beli tersebut.

Penjelasan Pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentiali*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat *konsensual* jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi : Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut system KUH Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*Obligatoir*" saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian secara khusus diatur dalam peraturan

perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut harus tunduk terhadap aturan hukum yang berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah, pihak tersebut tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah seringkali menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa untuk tanah-tanah yang telah memiliki sertipikat, pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk itu.

Penjual dan pembeli mendatangi PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, karena sesuatu hal penjual maupun pembeli tidak dapat melengkapi persyaratan-persyaratan yang diminta PPAT, tentu saja PPAT tidak dapat melaksanakan

keinginan para pihak. PPAT menyarankan agar para pihak membuat suatu perikatan guna kepentingan para pihak, perikatan tersebut adalah perikatan jual beli.

2. Perikatan

Perikatan menurut Yustianus merupakan suatu kewajiban dari seseorang untuk mengadakan prestasi terhadap pihak lain. Menurut defenisi ini perikatan hanya ditinjau dari satu segi saja, yakni segi kewajiban atau segi pasifnya saja. Sedangkan Von Savigny mengatakan bahwa perikatan hukum adalah hak dari seseorang (kreditur) terhadap seseorang lain (debitur). Menurut defenisi ini perikatan juga hanya ditinjau dari satu segi saja, yakni segi hak atau segi aktifnya. Jadi baik Yustianus maupun Von Savigny hanya menitikberatkan perikatan hukum pada satu segi saja.²⁰

Perbedaan defenisi yang diberikan oleh Yustianus dan Von Savigny adalah bahwa Yustianus menekankan pada segi kewajiban atau segi pasif, sedangkan Von Savigny hanya menekankan pada segi hak atau segi aktif. Padahal suatu perikatan hukum itu mempunyai dua segi, yakni segi aktif (hak) dan segi pasif (kewajiban). Dalam segi pasif (kewajiban) terdapat dua unsur, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* (bahasa Jerman) menurut arti yang sebenarnya adalah suatu hutang. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Jerman, *Schuld* berarti suatu keharusan untuk melakukan prestasi (*mempresterd*), terlepas dari persoalan ada sanksi atau tidak.

²⁰Mariam Darus Badrulzaman, *Hukum Bisnis*, Eresco, Jakarta, 1997, halaman 139.

Haftung adalah pertanggungjawaban secara yuridis atas prestasi tersebut. Pada umumnya dalam suatu perikatan hukum *Schuld* dan *Haftung* tidak dapat dipisahkan. Artinya segi pasif suatu perikatan hukum selalu terdapat unsur *Schuld* dan *Haftung*. Namun ada kalanya suatu perikatan hukum segi pasifnya hanya mempunyai *Schuld* saja, tanpa adanya *Haftung*. Jadi ada suatu kewajiban tetapi tanpa tanggung jawab yuridis. Misalnya pada perikatan hukum wajar (*Natuurlijk Verbintenis*), yaitu suatu perikatan hukum yang pelaksanaannya tidak dapat dimintakan sanksi, artinya tidak dapat dituntut di muka pengadilan. Contohnya : utang piutang karena perjudian Pasal 1788 KUH Perdata.

Suatu perikatan wajar (*Natuurlijk Verbintenis*) dapat menjadi perikatan yang dapat dituntut di muka pengadilan (*Civil Verbintenis*) apabila utang itu secara sukarela telah dibayar oleh debitur Pasal 1791 KUHPerdata. Hukum perikatan merupakan istilah yang paling luas cakupannya. Istilah perikatan merupakan kesepadanan dari istilah bahasa Belanda yaitu *Verbintenis*.

Istilah hukum perikatan ini mencakup semua ketentuan dalam buku ketiga dari KUHPerdata. Karena itu istilah Hukum Perikatan terdiri dari dua golongan besar, yaitu :²¹

- a. hukum perikatan yang berasal dari undang-undang:
- b. hukum perikatan yang berasal dari perjanjian.

Sementara itu, istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *Overeenkomst* dalam Bahasa Belanda, atau *Agreement* dalam bahasa Inggris. Karena itu, istilah hukum perjanjian mempunyai cakupan

²¹Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman 1.

yang lebih sempit dari istilah Hukum Perikatan. Jika dengan istilah Hukum Perikatan dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ke III KUH Perdata, jadi termasuk perikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan perikatan hukum yang terbit dari undang-undang, maka dengan istilah Hukum Perjanjian hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang perikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.

Umumnya, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh alih hukum, serta dikembangkan secara luas oleh para legislator, para praktisi hukum serta juga para cendekiawan hukum yang menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis, yurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang dapat ditemui dari waktu ke waktu.

Suatu perikatan harus memenuhi unsur-unsur atau elemen-elemen sebagai berikut:²²

- a. Ada hubungan hukum, artinya hubungan yang diberi akibat oleh Undang-Undang.
- b. Di dalam bidang hukum harta kekayaan, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban manusia yang bernilai uang.
- c. Antara dua pihak, yaitu antara kreditur yang berhak atas suatu prestasi dengan debitur yang berkewajiban menunaikan prestasi.

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk

²²Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2005, halaman 140.

pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat hubungan hukum tersebut. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat ditemui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu melahirkan suatu perikatan.

Perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan salah satu sebab lahirnya suatu perikatan (disamping undang-undang) dalam hal harta benda/harta kekayaan dan oleh karenanya “Hukum Perjanjian” merupakan bagian dari “Hukum Perikatan” dan diatur di dalam Buku ke III KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan. Dalam bentuknya perjanjian berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Di sini dapat dilihat bahwa perikatan adalah pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atas suatu peristiwa. Oleh karena itu hubungan antara perikatan dan perjanjian dapat dibandingkan dengan “kejadian” dan “akibat dari kejadian”.

Perjanjian adalah kewajiban dan perikatan adalah akibat dari perjanjian. Pada Pasal 1381 KUH Perdata mengatur berbagai cara hapusnya perikatan-perikatan untuk perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang dan cara-cara yang ditunjukkan oleh pembentuk undang-undang itu tidaklah bersifat membatasi para pihak untuk menciptakan cara yang lain untuk menghapuskan suatu perikatan.

Akta perikatan jual beli ini merupakan akta yang dibuat oleh Notaris dan akta ini merupakan akta awal dari suatu akta jual beli yang nantinya akan dibuat di hadapan PPAT yang berwenang untuk wilayah objek perikatan jual beli tersebut. Para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam perikatan jual beli.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi tentang persetujuan perjanjian yaitu suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Definisi persetujuan diberikan undang-undang ini tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena definisi persetujuan tersebut hanya menyangkut mengenai perjanjian sepihak yaitu satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain sedangkan orang lain tersebut tidak diharuskan mengikat pada pihak pertama.

3. Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia berasal dari istilah Belanda sebagai sumber aslinya sampai saat ini belum ada kesamaan dan kesatuan dalam menyalin ke bahasa Indonesia dengan kata lain belum ada kesatuan

terjemahan untuk satu istilah asing ke dalam istilah teknis yuridis dari istilah Belanda ke dalam istilah Indonesia. Para ahli hukum perdata Indonesia menerjemahkan atau menyalin istilah perjanjian yang berasal dari istilah Belanda didasarkan pada pandangan dan tinjauan masing-masing.

Hukum Nederland dalam hubungan dengan istilah perjanjian dikenal dua istilah yaitu *verbinten* dan *overeenkomst*. Dari dua istilah tersebut para ahli hukum perdata Indonesia berbeda-beda dalam penafsiran ke dalam istilah hukum Indonesia. Seperti Prof. Utrecht, SH *verbinten* diterjemahkan dengan perutusan dan *overeenkomst* menggunakan istilah perjanjian. Achmat Ichsan, SH menggunakan istilah perjanjian untuk *verbinten* dan persetujuan untuk *overeenkomst*. Drs. Kansil, SH *verbinten* diterjemahkan perikatan dan *overeenkomst* untuk perjanjian. KUH Perdata terjemahan Prof. R. Subekti SH dan Tjitro Sudibio menggunakan istilah perikatan untuk *verbinten* dan persetujuan untuk *overeenkomst*.²³

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dikatakan salah satu sumber hukum perikatan karena sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih ada sumber hukum lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis, hukum tidak tertulis dan ilmu pengetahuan hukum. Undang-undang juga sebagai sumber hukum perikatan masih dibagi lagi menjadi dua yaitu undang-undang saja dan undang-undang karena perbuatan manusia yang halal dan melawan hukum.

²³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, ALfabeta, Jakarta, 2003, halaman 72.

Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi: tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang. Dari bunyi pasal tersebut secara jelas bahwa sumber hukum perikatan yaitu:²⁴

1. Perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan di dalam kehidupan masyarakat. Misalnya, jual beli, sewa menyewa adalah perjanjian menerbitkan perikatan.
2. Undang-undang sebagai sumber perikatan dibagi dua (Pasal 1352 KUH Perdata), yaitu:
 - a. Bersumber pada undang-undang saja misalnya orang tua yang berkewajiban untuk memberikan nafkah adalah perikatan yang lahir dari undang-undang.
 - b. Bersumber pada undang-undang karena perbuatan karena perbuatan manusia dibedakan menjadi dua:
 - 1) Perbuatan manusia menurut hukum, misalnya mewakili urusan orang lain 1354 KUH Perdata.
 - 2) Perbuatan manusia karena perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

Menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁵ Menurut Wirjono Prodjodikoro,

²⁴ Djaja S Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, halaman 162.

²⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, halaman 6.

perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.²⁶

R. Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu tertulis dan lisan.

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Ada 3 (tiga) bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan sebagai berikut
:²⁷

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain jika perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan

²⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, halaman 9.

²⁷Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman 43.

untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
3. Perjanjian yang dibuat di hadapan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Ada 3 (tiga) fungsi akta notariel (akta otentik), yaitu :²⁸

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

²⁸*Ibid.*

Pada umumnya orang bebas dalam membuat perjanjian dan tidak terikat pada bentuk tertentu bisa dibuat lisan atau tulisan. Namun zaman sekarang ini suatu perjanjian secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dalam kaitan dengan pembuktian, sehingga zaman sekarang ini perjanjian hanya dibuat dalam bentuk tertulis, dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta otentik yang digunakan sebagai alat bukti.

Adanya kesadaran hukum yang tinggi pada masyarakat merupakan salah satu faktor yang mendorong masyarakat untuk membuat perjanjian dihadapan Notaris. Kesadaran hukum yang tinggi pada masyarakat yang ditandai dengan semakin meningkatnya permintaan jasa Notaris, meningkatnya taraf hidup masyarakat, adanya kemajuan teknologi yang begitu cepat dan semakin banyaknya lapangan usaha yang tersedia di berbagai bidang sehingga menimbulkan dan mendorong para pelaku bisnis meningkatkan kegiatan usahanya di berbagai bidang. Oleh karena itu dirasakan perlunya akan akta Notaris dalam praktek lalu lintas hukum dalam masyarakat yang semakin maju dan kompleks.

Keberadaan Notaris sangat penting ditengah-tengah kehidupan masyarakat. Notaris merupakan suatu pekerjaan yang memiliki keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum. Notaris memberikan jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik.

Akta otentik ini sangat diperlukan dalam setiap aspek kehidupan masyarakat. Pembuatan akta otentik yang mengandung kebenaran formal ini sangat membutuhkan bantuan dan jasa dari notaris. Inti tugas Notaris adalah mengatur

secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta otentik. Jika berbicara tentang akta otentik, maka tidak terlepas dari pengertian akta itu sendiri, yaitu suatu tulisan khusus yang dibuat supaya menjadi bukti tertulis.

Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna disini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting.

Memiliki akta otentik berarti memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum. Hal lain yang membuat akta otentik memiliki kekuatan hukum adalah karena akta otentik memiliki minuta akta yang disimpan oleh negara melalui Notaris. Akan sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu, jika seseorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya.

Akta yang dibuat Notaris memuat atau menguraikan secara autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi, atau dapat juga dikatakan bahwa Akta Notaris merupakan rangkaian suatu cerita mengenai peristiwa yang terjadi, hal ini disebabkan karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian atau disebabkan oleh orang lain dihadapan Notaris.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.

Ada dua syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kemudian, syarat objektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya, dengan demikian, jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum.

Menurut G.H.S Lumban Tobing, seorang ahli hukum Notariat, menyatakan bahwa apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, harus dipenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 1868 KUH Perdata yakni:²⁹

²⁹ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, halaman 48.

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Namun disamping Notaris berwenang untuk membuat suatu akta otentik, dalam hal-hal tertentu notaris dapat menolak pembuatan suatu akta yang dimintakan kepadanya yaitu:³⁰

1. Jika diminta kepada notaris dibuahkan Berita Acara untuk keperluan/maksud reklame;
2. Jika notaris mengetahui bahwa akta yang dikehendaki oleh para pihak itu bertentangan dengan kenyataan atau hal-hal yang sebenarnya

4. Azas Kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas ini merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan masyarakat.³¹ Azas Kepatutan termuat dalam Pasal 1339 KUP Perdata berbunyi; suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatuhan. Dalam Pasal 1338 menegaskan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

³⁰ Chairani Bustami, *Aspek-Aspek Hukum Yang Terkait Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2002, halaman 60.

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *kompilasi hukum perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman 89.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa:³² kejujuran (itikad) baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua boleh pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran di sini bersifat dinamis, kejujuran dalam arti dinamis atau kepatuhan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat.

Suatu tata hukum pada hakikatnya tidak diperbolehkan kepentingan seseorang dipenuhi seluruhnya dengan akibat kepentingan orang lain sama sekali terdesak atau diabaikan. Masyarakat merupakan neraca yang terdiri tegak dalam keadaan seimbang, dalam melaksanakan perjanjian harus dilakukan dengan mengandalkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pasal 1338 KUH Perdata itu memberikan kekuasaan hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatuhan atau keadilan.

Azas kepatutan yang terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata ini berkaitan dengan isi perjanjian, melalui ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat. Isi perjanjian yang dimaksudkan adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut. Kepatuhan dalam Pasal 1339 KUH perdata, yang secara bersama-sama dengan kebiasaan dan undang-undang harus diperhatikan pihak-pihak dalam melaksanakan perjanjian.

³² Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 87.

Tan Kamello dalam pandangan hukumnya menyatakan bahwa dalam KUH Perdata, kepatutan adalah tiang hukum yang wajib ditegakkan. Sebagai azas kepatutan memiliki peran dan fungsi antara lain menambah atau menyempitkan isi perjanjian. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Isi perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak harus dijalankan dengan itikad baik.³³

Dalam doktrin hukum perjanjian, ajaran itikad baik meliputi itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Ajaran itikad baik subjek diartikan dalam hubungan dengan hukum benda yang bermakna kejujuran seperti yang tercantum dalam Pasal 533 KUH Perdata berbunyi itikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan, barangsiapa menuduh akan itikad buruk kepadanya, harus membuktikan tuduhan itu.

Ajaran itikad baik objektif adalah yang berhubungan dengan hukum perikatan, yaitu pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan kepatutan kesusilaan. Hal tersebut bermaksud supaya berjalannya perjanjian itu dapat dinilai dengan ukuran benar. Kepatutan harus mengacu isi perjanjian. Pihak yang menilai kepatutan adalah hakim. Ketika hakim menilai kepatutan itu harus mengacu pada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat. Dengan demikian kepatutan juga harus melihat kebiasaan yang berkembang dalam masyarakat.

³³<https://anzdoc.com/bab-ii-kedudukan-asas-kepatutan-dalam-sistem-hukum-perjanjia.html> diakses September 2018, halaman 68.

B. Pengaturan Terhadap Harga Jual Beli Pada Akta Perikatan Jual Beli

Pengaturan terhadap harga jual dalam sebuah perikatan jual beli berdasarkan kesepakatan para pihak yang melakukan perikat jual beli. Sebab, konsekwensi dari perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan persetujuan kedua belah pihak serta harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata ayat 1, 2 dan 3.

Menurut J. Satrio perjanjian yang dibuat secara sah akan mengakibatkan hal-hal sebagai berikut:³⁴

1) Perjanjian mengikat para pihak

Sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Unsur terpenting adalah isinya. Hal ini dikarenakan isi dari suatu perjanjian ditentukan oleh para pihak. Para pihak telah menentukan sendiri isinya maka para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian secara sepihak. Apabila salah satu pihak ingin perjanjian itu batal, maka harus berdasarkan kemauan atau kehendak dari kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang cukup menurut undang-undang.

2) Perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak

Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian tidak bisa dibatalkan secara sepihak. Pasal ini merupakan suatu akibat dari kalimat janji itu

³⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, 1992, halaman 357.

mengikat. Karena itu jika hendak membatalkan perjanjian tersebut hendak dilakukan kedua belah pihak.

3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Seperti diterangkan sebelumnya dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam suatu perjanjian, itikad baik diwujudkan oleh para pihak dengan mematuhi norma-norma kepatuhan dan kesusilaan yang berlaku dalam masyarakat. Dalam menilai itikad baik ini ditentukan oleh majelis hakim.

Hal yang perlu diperhatikan adalah Pasal 1320 KUH Perdata agar sahny suatu perjanjian atau perikatan diantara para pihak yaitu :

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Pengertian sepakat diartikan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh para pihak (*overeenslemende wilsverklaring*). Dan persetujuan kehendak itu sendiri adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat.

Hal-hal yang berhubungan dengan syarat kedua yaitu kecakapan dan kewenangan bertindak dalam rangka perbuatan untuk kepentingan diri pribadi orang perorangan ini diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1331 KUH Perdata. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan

untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Pasal 1329 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Pasal 1330 KUH Perdata memberikan batasan orang-orang mana saja yang dianggap cakap bertindak dalam hukum, dengan menyatakan bahwa yang tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah :

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal-hal ditetapkan undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas point ke 3 dari Pasal 1330 KUH Perdata tidak berlaku lagi dengan keluarnya Surat Edaran Mahkamah RI Nomor 3 Tahun 1963 yang isi dari surat edaran tersebut adalah bahwa seorang perempuan yang sudah bersuami atau berada dalam suatu ikatan perkawinan telah dapat melakukan tindakan hukum dengan bebas serta sudah dibenarkan menghadap di Pengadilan walaupun tanpa izin suaminya.

Suatu hal tertentu adalah merupakan syarat ketiga untuk sahnya perjanjian. Artinya apa yang diperjanjikan sebagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua

belah pihak jika timbul perselisihan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan objek perjanjian. Prestasi itu haruslah tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu dapat ditentukan. Gunanya ialah untuk menciptakan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam perjanjian. Jika prestasi itu kabur sehingga perselisihan itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian. Akibat tidak dipenuhinya syarat ini, maka perjanjian batal demi hukum.

Suatu sebab yang halal sebagai syarat keempat untuk sahnya perjanjian sering juga disebut dengan *oorzaak* (bahasa Belanda) dan *cause* (bahasa latin). Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian.

Tetapi yang dimaksud dengan *cause* yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Dua syarat yang pertama yakni Kesepakatan dan Kecakapan disebut syarat-syarat subjektif karena mengenai pihak-pihak atau subjek yang terdapat dalam suatu perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yakni Suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek hukum yang dilakukan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara maka dapat dilihat bahwa perbedaan antara syarat subjektif dan syarat objektif terletak pada akibat hukum yang terjadi

apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi. Apabila suatu syarat subjektif tidak terpenuhi yaitu kesepakatan dan cakap bertindak dalam hukum, maka perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan (*vernietig*). Sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi yaitu objek tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nul and void*), yaitu secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Jika kedua belah pihak sudah setuju dengan harga yang tertuang dalam perikatan jual beli tersebut maka hal itu lah yang menjadi pegangan para pihak. Karena itu, dalam melakukan perikatan harus benar-benar dilakukan sesuai dengan harga yang sebenarnya sehingga tidak menimbulkan kerugian di kemudian hari.

BAB III

KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG BERSUMBER DARI AKTA PERIKATAN JUAL BELI

A. Akta Jual Beli, Kuasa Menjual, Wanprestasi

1. Akta Jual Beli

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan) tentang peristiwa hukum yang dibuat, dan disahkan oleh pejabat resmi. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian mengenai akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁵

Subekti mengatakan suatu akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.³⁶ A Pitlo menyebutkan akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat, untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³⁷

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli adalah proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang dilengkapi dengan bukti-bukti. Akta Jual Beli adalah salah satu akta otentik atau dokumen yang menjadi bukti sah peralihan

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, halaman 149.

³⁶ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramitha, Jakarta, 1995, halaman 25.

³⁷ A Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belandaditerjemah oleh M Isa Arief*, Intermedia, Jakarta, 1986, halaman 52.

hak atas tanah dan bangunan. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas.

Ditegaskan sebelumnya menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat di hadapan PPAT atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

Tahap pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Ada beberapa syarat yang diperlukan sebelum membuat Akta Jual Beli, antara lain, pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final, serta pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Kuasa Menjual

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya

sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:³⁸

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Namun, terdapat juga surat kuasa menjual untuk menguatkan akta perikatan jual beli. Persyaratan dalam penerbitan akta kuasa menjual karena akta tersebut merupakan akta otentik.

Kegunaan dari kuasa menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak untuk nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.

Dalam akta kuasa harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti:³⁹

³⁸Muhammad Eddo Afrian, Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2016, halaman 8.

³⁹*Ibid*, halaman 9.

- a. Luas tanah;
- b. Nomor sertipikat tanah;
- c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat);
- d. Nama pemegang hak;
- e. Nama pemberi kuasa;
- f. Nama penerima kuasa.

Akta kuasa untuk menjual sama halnya dengan akta perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta-akta yang dipakai di dalam akad kredit, apabila akta-akta tersebut telah selesai diterbitkan maka salinan atas akta-akta tersebut diserahkan kepada bank selaku kreditur untuk digunakan sebagaimana fungsinya. Notaris hanya membuat/menerbitkan akta-akta tersebut dan memberi jaminan atas keotentikan dari akta-akta tersebut, sehingga pelaksanaan akta-akta tersebut dikemudian hari hanya dilakukan oleh kreditur tanpa menyertakan Notaris dan sebagai kewajiban Notaris.

Pihak kreditur meminta kepada Notaris menerbitkan beberapa akta, termasuk akta kuasa untuk menjual dari debitur kepada kreditur, sehingga apabila debitur wanprestasi, kreditur akan menjual tanah milik debitur berdasarkan kuasa jual tersebut guna melunasi piutangnya, dimana akta kuasa menjual tersebut berakhir dengan berakhirnya masa perjanjian kredit karena didalam akta kuasa untuk menjual tersebut berisikan klausul.

Praktik pemberian kuasa untuk menjual untuk pelunasan hutangnya debitur ini masih terjadi yang sering membuat kuasa untuk menjual atas

permintaan kreditur. Pihak kreditur selalu meminta untuk dibuatkan kuasa menjual dari debitur, karena kuasa untuk menjual tersebut sangat efektif, lebih mudah, biayanya murah dan tidak berbelit-belit apabila objek jaminan akan dijual pada saat debitur cidera janji/wanprestasi.

Pemakaian dari akta kuasa untuk menjual dalam dunia perkreditan sangat tidak sebanding, apabila akta ini ditanda tangani bersamaan dengan akta-akta lain yang dibuat pada saat akad kredit dimana salah satu aktanya menyangkut, akan tetapi menjadi sebanding bila ditanda tangani pada saat debitur wanprestasi dan telah menerima peringatan dari pihak kreditur. Misalnya debitur telah melakukan wanprestasi lalu kreditur dan debitur datang kepada Notaris untuk diterbitkan akta kuasa menjual, maka akta tersebut sebanding dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, karena didalamnya terdapat penyerahan secara sukarela, akan tetapi apabila akta kuasa untuk menjual tersebut ditanda tangani bersamaan dengan akta-akta saat akad kredit, hanya akan melemahkan posisi debitur.

Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa untuk menjual merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian kuasa, mengingat pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum dengan memberikan kepentingannya kepada penerima kuasa, akan tetapi tidak kalah pentingnya perlindungan hukum harus juga diberikan kepada penerima kuasa dalam menjalankan perbuatan hukum tersebut, agar perbuatan hukum yang dijalankan oleh penerima kuasa sesuai dengan landasan hukum yang benar.

Pembuatan akta kuasa untuk menjual dalam suatu akta otentik dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi para pihak, mengingat dalam hal ini Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran-saran hukum sehingga akta kuasa untuk menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang bagi kedua belah pihak. Akta kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan Notaris merupakan suatu akta otentik sehingga telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, mengingat akta Otentik merupakan alat bukti yang sempurna.

Notaris juga memberikan jaminan kepada para pihak dengan menyebutkan hak dan kewajiban pemberi kuasa, karena kuasa untuk menjual merupakan kuasa khusus yang menyebutkan dengan jelas subjek dan objek hukum yang terdapat dalam akta kuasa untuk menjual, misalnya dalam akta kuasa untuk menjual menjelaskan secara rinci siapa pemberi dan penerima kuasa serta objek yang menjadi barang kuasa tersebut. Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Penggunaan kuasa mutlak didalam akta kuasa untuk menjual dengan memberikan klausul dengan menyampaikan pasal 1813 KUH Perdata, khususnya dalam peralihan hak terhadap kepemilikan tanah tetap dibenarkan asalkan telah terpenuhinya segala kewajiban pembayaran, sehingga hak penjual tidak ada yang kurang atau belum terselesaikan. Akan tetapi apabila

tidak terpenuhinya segala pembayaran maka kuasa mutlak dalam akta kuasa untuk menjual tidak dapat digunakan.

Hal tersebut diatas merupakan bentuk perlindungan hukum pada para pihak, namun didalam akta kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan dunia perkreditan, penggunaan kuasa mutlak dalam akta kuasa untuk menjual merupakan antisipasi bagi penerima kuasa terhadap kejadian yang tidak diinginkan dikemudian hari. Hal tersebut menjadi wajar karena didalam akta kuasa untuk menjual juga menyebutkan bahwa kuasa ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta perjanjian kredit, maka apabila kredit tersebut berakhir, maka berakhir pula kuasa tersebut.

3. Ingkar Janji (Wanprestasi)

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian wujud prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaan sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada debitur. Menurut ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan 1132 KUH Perdata, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan utangnya terhadap kreditur. Jaminan semacam ini disebut jaminan umum.

Wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, ingkar janji, tidak memenuhi kewajibannya dalam perikatan. Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu, ada tiga macam, yaitu;⁴⁰

- a. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang sudah mudah untuk tidak berbuat sesuatu.

Hak-hak kreditur kalau terjadi ingkar janji adalah sebagai berikut:⁴¹

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*)
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbining*)
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*)
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2001, halaman 19.

⁴¹ *Ibid*, halaman 21

B. Kedudukan Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Menurut Konsep KUH Perdata

Buku III KUH Perdata telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bersamaan dengan diberlakukannya Undang-undang Pokok Agraria. Namun demikian, Buku III KUH Perdata tidak secara tegas dinyatakan tidak berlaku. Terhadap hal ini harus dipandang bahwa normahukum dalam Buku III KUH Perdata yang tidak secara tegas dinyatakan tidak berlaku tersebut, setidaknya merupakan konsep hukum sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria, disamping kenyataannya belum tersedia hukum positif mengenai perbuatan-perbuatan hukum hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, selanjutnya disingkat PPJB-HAT, merupakan suatu perjanjian antara 'calon' pembeli dan 'calon' penjual dengan obyek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai obyek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. PPJB-HAT yang dimaksud dalam tulisan ini ialah PPJB HAT dengan pembayaran lunas yang dibuat bersama dengan Kuasa menjual dan pada umumnya dibuat dengan akta notariil, yaitu akta pihak (*partij* akta) berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang

dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konsep hukum demikian itu sesungguhnya tidak bertentangan dan dapat diterima terhadap perjanjian dengan objek hak atas tanah. Pasal 1319 KUH Perdata menyatakan, bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini maupun bab yang lalu. Bab ini yang dimaksudkan dalam frasa tersebut adalah Buku III Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak dan perjanjian, sedangkan yang dimaksud dengan bab yang lalu ialah Buku III Bab Kesatu tentang perikatan-perikatan umumnya.

PPJB-HAT termasuk dalam perjanjian tanpa nama, karena tidak secara khusus disebut dalam KUH Perdata seperti misalnya jual beli, sewa menyewa dan lain-lain, sehingga tunduk pada azas-azas umum perjanjian. Dalam membuat akta PPJB-HAT Notaris bersandar pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f ini harus difahami sedemikian adanya sebagai dasar bagi Notaris untuk membuat akta PPJB-HAT dan secara normatif diterima sedemikian rupa sebagai norma yang berlaku sebagai hukum positif.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum atau tidak mengatur mengenai hal ini. Dalam cakupan

yang lebih luas dikatakan, bahwa hukum pertanahan belum mengatur secara komprehensif mengenai perjanjian hak atas tanah.

PPJB-HAT berdasarkan konsep KUH Perdata tidak bertentangan dan dapat diterima dalam hukum pertanahan berdasarkan hukum Adat sebagaimana dimaksud Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria, yang intinya bahwa hukum pertanahan dibangun berdasarkan hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern (Penjelasan Umum III angka (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Menurut Konsep Hukum Adat

Hilman Hadikusuma menjelaskan, sebagai berikut: “Menurut hukum adat suatu perjanjian dapat terjadi antara dua pihak yang saling berjanji atau dikarenakan sifatnya dianggap ada perjanjian. Suatu perjanjian belum tentu akan terus mengikat para pihak walaupun sudah disepakati. Agar suatu perjanjian yang disepakati dapat mengikat harus ada tanda ikatan. Tetapi dengan adanya tanda ikatan belum tentu suatu perjanjian itu dapat dipenuhi. Jadi suatu tanda ikatan menurut hukum adat belum tentu merupakan ‘tanda pengikat’. Disamping itu terdapat tanda-tanda ikatan antara manusia dan bukan manusia. Dengan catatan tidak semua daerah di Indonesia berlaku tanda ikatan yang sama”.⁴²

Kaitan dengan PPJB-HAT, maka sesungguhnya PPJB-HAT dan konsep hukum Adat demikian itu merupakan dua hal yang identik. PPJB-HAT sesungguhnya merupakan tanda pengikat atau perjanjian pengikatan, walaupun pada PPJB-HAT tanda ikatan senantiasa berupa uang muka atau *voorschot*. Dalam hukum

⁴² Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, 1982, halaman. 103.

perjanjian adat dikenal apa yang disebut dengan ‘tanda akan jadi’, yaitu tanda pengikat dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak berkewajiban memenuhi perjanjian yang telah disepakati tersebut. Istilah yang populer untuk ‘tanda akan jadi’ tersebut disebut ‘panjer’ (Jawa). Hingga saat ini tetap sama dan berlaku.

Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak tersebut disebut sebagai perbuatan hukum bersegi dua (*tweezijdig*). Inti dari transaksi tersebut adalah peralihan hak atas tanah disertai dengan pembayaran kontan dari pihak lain seketika. Dalam hukum tanah, perbuatan hukum tersebut disebut transaksi jual.

Transaksi jual menurut isinya dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:⁴³

- a. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai dengan ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk mengambil kembali tanah dimaksud dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya (Jual Gadai, Manggadai: Minangkabau), Adol/Sende (Jawa), Ngajual Akad/Ngajual Gade (Sunda), Menjual Gadai (Riau dan Jambi).
- b. Penyerahan tanah dan pembayaran kontan tanpa syarat, untuk seterusnya dan selamanya. (Adol Plas: Jawa; Menjual Jada: Kalimantan; Menjual Lepas: Riau dan Jambi)
- c. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain sesudah satu atau dua atau tiga atau beberapa kali panen, tanah tersebut kembali kepada pemilik tanah semula. (Menjual Tahunan, Adol Ayodan (Jawa).

⁴³ Tolib Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia-Dalam Kajian Kepustakaan*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 325-329

Menurut Saleh Adiwinata, ketentuan ketentuan tentang jual-beli tanah serta keharusannya untuk membuat akta jual beli tanah tersebut dihadapan PPAT merupakan ketentuan yang memaksa (*dwigende recht*), karena pada jual-beli dan transaksi-transaksi lainnya terkait dengan tugas pengawasan terhadap transaksi-transaksi tersebut oleh Pemerintah.⁴⁴ Selanjutnya dinyatakan, bahwa sekalipun dapat dianggap hak atas tanah sudah beralih, namun peralihan itu belum berlaku bagi pihak ketiga. Meskipun si pembeli sudah mempunyai akta PPAT, tidak boleh menjual kembali hak tanah tersebut kepada pihak ketiga, selama belum dibalik nama di Kantor Pertanahan.

Permasalahan mengenai peralihan hak pada jual beli tanah dalam hukum adat sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tersebut, tidak terjadi persoalan yaitu dengan adanya prinsip '*gelijke oversteken*', karena serentak tanah itu beralih pada waktu akta jual belinya ditandatangani dihadapan Kepala Desa, namun pada saat jual-beli tanah setelah berlakunya menurut Undang-undang Pokok Agraria hal ini dapat menjadi persoalan. Tidak mungkin kiranya bilamana kita anggap hak itu pindah kepada si pembeli pada waktu akta yang dibuat dihadap PPAT ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, sebab peralihan hak miliknya itu masih harus disetujui dulu oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya”

3. Dalam Perspektif Hukum Pertanahan

Hukum Pertanahan yang dimaksudkan adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan

⁴⁴ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1976, halaman 29-42.

dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitannya dengan permasalahan ini, lebih khusus hukum pertanahan yang dimaksudkan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian dengan obyek hak atas tanah. Dari hasil inventarisasi dan penelusuran terhadap hukum pertanahan, tidak ditemukannya satu pun norma hukum yang mengatur tentang sahnya jual beli hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT, tetapi apa saja syarat-syarat jual beli, terjadinya jual beli, saat beralihnya hak atas tanah, dan lain-lain belum diatur secara tegas dalam hukum pertanahan. Hal ini berbeda dengan KUH Perdata yang telah mengatur hal-hal berkaitan dengan pelaksanaan suatu jual beli.

Di sisi lain, KUH Perdata tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pengaturan jual beli hak atas tanah. Dengan dicabutnya Buku II KUH Perdata hal-hal berkaitan bumi, air dan ruang angkasa, maka menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pasal-pasal yang merupakan ataupun bertalian dengan pasal-pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan di luar buku II, yaitu dalam Buku III, Buku IV KUH Perdata juga dianggap tidak berlaku lagi. Juga pasal-pasal tentang sewa menyewa, jual beli tanah dan lain-lain, karena bertalian dengan tanah yang sudah diatur khusus dalam Undang-undang Pokok Agraria maka pasal-pasal tersebut tak berlaku lagi.⁴⁵

Terhadap pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tersebut dianalisis, sebagai berikut:

⁴⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1975), hlm. 7.

Pertama, sesungguhnya Undang-undang Pokok Agraria belum mengatur tentang sewa-menyewa, jual beli tanah dan lain-lain yang bertalian dengan tanah. Pada peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang Pokok Agraria, belum ada satupun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat, terjadinya dan batalnya serta hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Kedua, terhadap PPJB-HAT yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sepanjang dilakukan dengan benar, maka dasar-dasar teoritik sesungguhnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensi hukum adat itu sendiri juga diakui secara tegas oleh Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria sebagai dasar berlakunya hukum agraria.

Undang-undang Pokok Agraria sebagai undang-undang pokok yang mengatur tentang hal-hal mendasar mengenai agraria, termasuk pertanahan di dalamnya, hanya menentukan bahwa hukum yang berlaku bagi agraria adalah hukum adat. Artinya, bahwa pengaturan tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat.

Pasal 2 dan 3 dalam Peraturan Jabatan PPAT pada intinya menyatakan, bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik 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 dimaksudkan adalah:

- a) jual beli;
- b) tukar menukar;
- c) hibah;
- d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) pembagian hak bersama;
- f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g) pemberian Hak Tanggungan;
- h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Mencermati dua ayat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dianalisis sebagai berikut:

Pertama, Pasal 37 ayat 1 sesungguhnya tidak menentukan sah dan saat terjadinya jual-beli hak atas tanah, syarat-syarat jual beli hak atas tanah, dan saat peralihan hak atas tanah. Pasal ini hanya mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Namun demikian, karena Pendaftaran hak atas menentukan saat terjadinya peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak atas hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah menurut hukum adat yang berprinsip bahwa saat peralihan hak atas tanah terjadi seketika secara tunai, riil, dan terang, yaitu seketika diserahkan kepemilikan hak atas tanahnya dan dibayarnya harga, sedangkan prinsip hukum 'terang' mengandung makna wajib dilakukan di hadapan PPAT.

Kedua, Pasal 37 ayat 2 memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau dalam bentuk lain pun menurut ketentuan Pasal ini merupakan hal yang khusus karena keadaan tidak terdapatnya PPAT di daerah tertentu yang merupakan daerah terpencil. Hal ini tidak boleh ditafsirkan secara luas (penafsiran ekstensif), sehingga seakan-akan peralihan hak atas tanah dapat atau boleh dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.

Ketiga, mengenai tujuan diakuinya sebagai sesuatu yang sah jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT atau tidak dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT, penjelasan Pasal 37 ayat 2 dengan jelas telah menentukan, yaitu untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa peralihan hak atas dapat didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah atau bukti lain yang bukan akta PPAT.

Kedudukan PPJB-HAT hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat 2 huruf f Undang Undang Jabatan Notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif.

C. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Bersumber Dari Akta Perikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan

akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya, hal ini dilakukan agar jual beli tetap dapat dilakukan.

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴⁶

⁴⁶ Herlien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hal. 57

Pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama / pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Jual Beli.

Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/ utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya

yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan PPAT.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu.

Sesuai dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan Notaris sedangkan pembuatan Akta Jual Beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang

diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.⁴⁷

Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual pada umumnya berhubungan dengan surat-surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan. Pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT baru dapat dilaksanakan apabila pihak penjual telah melengkapi semua dokumen yang berhubungan dengan tanah tersebut untuk dapat dilangsungkannya perbuatan hukum jual beli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dilakukan sebelum akta jual beli disebabkan karena adanya hambatan dari pihak pembeli. Pada umumnya hambatan dari pembeli untuk terlaksanakannya akta jual beli tanpa harus melalui akta perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu adalah kemampuan beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk membeli secara tunai tanah tersebut. Oleh karena kemampuan/ daya beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dimana didalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut disepakati dilaksanakan pembelian tanah tersebut

⁴⁷ Aditya Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Pelita Ilmu, Semarang, 2009, halaman 21.

dengan cara mencicil / mengangsur dalam jangka waktu tertentu (mingguan, bulanan) hingga harga penjualan tanah tersebut lunas dibayar oleh pembeli.

Saat terjadinya pelunasan pembayaran harta tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat itu dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah itu berada. Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian pengikatan jual beli dapat pula terjadi berhubung karena pembelian atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan angsuran/ cicilan yang telah disepakati oleh para pihak baik penjual maupun pembeli.

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut.

Akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris pada umumnya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal (uang muka), sehingga jika calon pembeli membatalkan transaksi jual beli maka ia akan kehilangan uang muka yang telah dibayarnya tersebut. Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak baik penjual maupun pembeli untuk dengan serius melakukan transaksi jual beli tanah yang nantinya ditandai dengan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, dimana pembeli sudah harus

melunasi harga jual dari tanah tersebut dan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan penjual telah menyerahkan tanah tersebut dan membayar Pajak Penghasilan (PPH) sebelum ditantanganinya akta jual beli dihadapan PPAT tersebut.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara lain :⁴⁸

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli.
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan *developer*, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.

⁴⁸ Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu, Bandung, 2008, halaman 9.

4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris / PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.

Dalam prakteknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan sudah sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata atau dengan kata lain belum ada diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Pengikatan Jual Beli merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang diterapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, maka tidak semua dapat memenuhinya dalam sekali waktu, maksudnya tidak semua pihak mampu untuk langsung membayar semua persyaratan tentang jual beli hak atas tanah dalam sekali waktu seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap

Pajak Penjual (SPP) dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta kewajiban lain terkait dengan pembuatan dan pengurusan Akta Jual Beli serta perpindahan hak lainnya yaitu pendaftaran tanah (balik nama).

Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Misalnya dalam hal jual beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh PPAT dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT dan dibuatkan akta jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam

pelaksanaan jual beli tanah. Misalnya persyaratan tentang objek jual belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya.

Persyaratan lainnya misalnya jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan aktanya telah dibayar secara lunas terhadap harga atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penghasilan dari penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan /BPHTB) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli.

Setelah semua persyaratan jual beli hak atas tanah tersebut dilengkapi atau terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, barulah para pihak yang akan melakukan jual beli tanah tersebut dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli di hadapan PPAT serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Bila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual-beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud belum bisa dilakukan dihadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli, yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Tertundanya jual beli hak atas tanah dengan sendirinya tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Dengan tertundanya jual beli hak atas tanah tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan hak atas tanahnya tersebut.

Bagi pihak pembeli dengan tertundanya jual beli hak atas tanah pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Keadaan ini tentunya akan merugikan para pihak yang akan melakukan jual beli atas tanah karena dengan keadaan sebagaimana yang diterangkan di atas maka kepentingan berbagai pihak terutama yang akan melakukan jual beli hak atas tanah akan terganggu, karena tidak terpenuhinya keinginan mereka akibat adanya beberapa persyaratan yang diharuskan tentang jual beli hak atas tanah belum terpenuhinya.

Mengatasi hal sebagaimana diterangkan di atas tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah sebuah terobosan dalam bentuk sebuah perjanjian pendahuluan yaitu akta Pengikatan Jual Beli, dimana isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli atas tanah namun secara formal, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah

yang sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli.

Mengetahui makna dan pengertian tentang Akta Pengikatan Jual Beli, maka kita harus dibagi menjadi beberapa kata yang berbeda yaitu Akta dan Pengikatan Jual Beli. Sebelumnya R. Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan bahwa kata "*acta*" merupakan bentuk jamak dari kata "*actum*" yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. A.Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Menurut R. Subekti Pengertian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga/ namun menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai pengikatan pendahuluan yang hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan.

Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan Sudikno Mertokusomo tersebut terlihat bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian akta Pengikatan Jual Beli dalam membantu pelaksanaan jual beli atas tanah atau sebagai perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai.

Disimpulkan Akta Pengikatan Jual Beli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli atau akta jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai perikatan bersyarat yang bentuknya bebas. Sebagai perjanjian yang tidak diatur secara tegas atau khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu kita ketahui tentang kedudukan dan kekuatan dari Pengikatan Jual Beli itu sendiri. Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat atau akta otentik. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli PJB yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notarial sehingga merupakan akta otentik.

BAB IV
PUTUSAN HAKIM DALAM PERKARA
No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn

A. Ringkasan Posisi Kasus Dalam Putusan Perkara No. 37/Pdt.G2016/PN.Mdn

Pihak yang terkait dalam Kasus Putusan Hakim Perkara No. 37/Pdt.G/2016/PN.Medan sesuai dengan putusan yang dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan oleh Nazar Effriandi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muhd. Ali Tarigan, S.H., dan Aswadi Idris. S.H., M.H., masing-masing Hakim Anggota adalah;

Amriono, SE, Pekerja Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan Jalan Budi Utomo, Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, dalam kasus ini bertindak sebagai Penggugat.

Penggugat dalam hal ini menggugat sejumlah tergugat yang dinilai nya terlibat dalam kasus perdata yang menyebabkan dirinya mengalami kerugian hingga Milyaran rupiah, masing-masing;

1. Hartono, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan, Jalan Seram Baru, Kelurahan Pandu Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat I.
2. Endra Taslim, Notaris di Medan, berkantor di Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat II.
3. Edward Sebastian, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat III.

4. Maulidin Sati, Notaris di Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat IV.
5. Erwin Chandra, wiraswasta, beralamat di Tebing Tinggi, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat V.
6. Ferry Limbong, Notaris di Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat VI.
7. Pemerintah RI cq Badan Pertanahan Nasional di Jakarta cq Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Utara cq Badan Pertanahan Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat VII.
8. Bank Aceh yang berkantor pusat yang berkantor di Banda Aceh, selanjutnya dalam hal ini sebagai Tergugat VIII.

Perkara ini terjadi bermula sewaktu penggugat memiliki sebidang tanah luas 774 M2 (tujuh ratus tujuh puluh empat meter persegi) dan di atasnya berdiri satu unit bangunan rumah tempat tinggal bertingkat permanen yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tembung, Kelurahan Indra Kasih sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2700/Kelurahan Indra Kasih atas nama Amriono SE.

Oleh Penggugat sesuai dalam gugatannya mengatakan, menggadaikan Sertifikat Tanah tersebut kepada Tergugat I sebagai jaminan uang yang dipinjamnya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Dalam hal ini Penggugat membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 112 tanggal 17 April 2013 dengan Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat mengatakan Akta Pengikat Jual Beli tersebut adalah sebagai

akta jaminan, sehingga harga tanah/rumah dibuat Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Penggugat mengakui ketika diminta untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 112 tanggal 17 April 2013 dan Surat Kuasa Nomor 113 tanggal 17 April 2013, sempat bertanya kepada kepada Tergugat I, kenapa akta jaminannya dibuat berbentuk pengikatan jual beli. Sebab yang dilakukan hanya utang piutang dan harga rumah yang Milyaran rupiah tidak mungkin di jual dengan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Hsl ini tentunya akan memberikan kerugian besar bagi Penggugat. Pada saat itu, masih dalam keterangan Penggugat, menyampaikan kalau Tergugat I menyebutkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 112 tanggal 17 April 2013 tersebut adalah sebagai Akta Jaminan meskipun judulnya Akta Pengikatan Jual Beli dan akan dibatalkan kalau hutang Penggugat sudah dibayar serta sertifikat akan dikembalikan kepada Penggugat.

Tergugat I juga menyampaikan kepada Penggugat Surat Kuasa tersebut akan dipergunakan kalau Penggugat tidak bayar utang. Kalau terjual oleh Tegugat I karena Penggugat tidak membayar utang sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa tersebut maka kelebihan uang penjualannya akan diserahkan kepada Penggugat setelah potongan hutang dan biaya-biaya yang timbul. Apabila Penggugat tidak mau, Tergugat mengatakan tidak menjadi masalah dan pinjaman Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) bisa dibatalkan karena jaminan tidak ada. Tergugat I mengatakan dengan tegas kepada Penggugat akta tersebut untuk mempermudah penyelesaian pembayaran hutang Penggugat jika tidak

membayarnya, dikarenakan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tersebut Tergugat I bisa menjual tanah tersebut.

Tergugat I juga menyakinkan Penggugat bahwa jual beli karena persyaratan jual belinya belum terpenuhi sebagaimana disebut Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 112 tersebut yaitu jual beli atas tanah tersebut akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang setelah syarat-syarat, surat-surat dan ketentuan-ketentuan lainnya mengenai jual beli atas tanah tersebut telah dipenuhi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 yaitu; jual beli atas tanah tersebut masing-masing dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Atas penjelasan Tergugat I mengatakan, Tergugat II selaku Notaris yang ditunjuk Tergugat I untuk membuat akta tersebut telah membenarkannya. Namun, saat penjelasan Tergugat I hendak dimasukkan ke dalam Akta, baik Tergugat I maupun Tergugat II menolaknya dengan dalil tidak mungkin karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan oleh karena objeknya tidak sesuai dengan harga maka jual belinya jadi tidak sah, dan untuk menjualnya sebagaimana yang sudah dikatakan sebelumnya harus bersama-sama. Akhirnya Penggugat menandatangani akta tersebut.

Seminggu kemudian Tergugat I dan Tergugat III menjumpai Penggugat di rumah Penggugat. Waktu itu, Tergugat I memperkenalkan Tergugat III kepada Penggugat sebagai keponakannya. Saat pertemuan itu, Tergugat I menyampaikan kalau Tergugat I membutuhkan dana yang sangat mendesak sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat III mau membantunya

kalau Penggugat yang membuat perjanjian jual beli dengan Tergugat III. Kalau Tergugat I yang membuatnya Tergugat II tidak mau membantu sebab sertifikat tersebut adalah jaminan dan hal tersebut sesuai dengan kesepakatan Tergugat I dengan Penggugat. Waktu itu, Penggugat mengatakan kepada Tergugat III walaupun Penggugat yang membuatnya tetap saja tidak sah karena berdasarkan Pasal 3 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 102 tersebut, Penggugat bukan pemiliknya lagi selagi hutang tersebut belum dibayar.

Mendengar penjelasan Penggugat, Tergugat III menyatakan tidak apa-apa karena ini kepentingan pamannya/Tergugat I. Penggugat menyatakan kalau Sertifikat Tanahnya atas namanya tersebut tidak boleh diserahkan kepada Tergugat III karena masih terikat sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I. Bahkan, Tergugat I menyatakan karena pinjaman Penggugat hanya Rp.200.000.000,- (dua ratus jut rupiaha), maka akan saya tambah Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) lagi setelah permasalahan Tergugat I selesai. Sementara itu, Tergugat III menyatakan tidak akan menyalahgunakan perjanjian jual beli tersebut. Sementara itu, Tergugat I menjamin kalau Tergugat III tidak akan menyalahgunakannya karena asli sertifikat ada di tangan Tergugat I.

Setelah pembicaraan selesai dalam pertemuan tersebut, Penggugat menyetujui tanpa keraguan karena asli sertifikatnya ada pada Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat III meminta foto kopi sertifikatnya dari Tergugat I guna membuat perjanjian jual belinya. Maka pada tanggal 29 Juli 2013 Penggugat dibawa Tergugat III ke Kantor Tergugat IV untuk menandatangani Akta Perikatan Jual Beli Nomor 103 tanggal 29 Juli 2013 dan Surat Kuasa Nomor: 103 tanggal 23 Juli

2013. Setelah dibacakan Tergugat IV, Penggugat membubuhkan tandatangan. Pada saat itu, Penggugat sempat bertanya kepada Tergugat IV. Apakah sah Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan foto kopi sertifikat saja, sedangkan sertifikatnya di gadaikan kepada Tergugat I? Tergugat IV menjawab selama sertifikat aslinya belum diserahkan maka perjanjian tidak sah.

Tergugat I diakui Penggugat I, memenuhi janjinya untuk menambah pinjaman Penggugat tersebut, akan tetapi hanya sebesar Rp.97.000.000,- (Sembilan puluh tujuh juta rupiah) bukan Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah). Dalam hal ini diberikan dalam dua tahap, tahap pertama pada bulan September 2013 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tahap kedua pada bulan Oktober 2013 sebesar Rp.47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah).

Bulan berikutnya tepatnya pada Desember 2013, Penggugat menemui Tergugat I dengan maksud untuk membayar hutang tersebut karena jangka waktu sudah mau habis, tapi Tergugat I menolak untuk menerima pembayaran hutang tersebut dengan alasan belum butuh dana dan kalau dibutuhkan akan dimintai langsung dan sertifikatnya akan diberikan langsung kepada Penggugat.

Mendengarkan keterangan tersebut, Penggugat akhirnya setuju akan tetapi sempat mempertanyakan keberadaan sertifikat tanah atas nama Penggugat tersebut. Penggugat sangat khawatir jika sertifikat tanah miliknya disalah gunakan sehingga merugikan dirinya. Tergugat I menyakinkan dengan menjawab bahwa sertifikat tanahnya milik Penggugat berada disafety box.

Mendapat undangan dari Tergugat VIII pada Juli 2014 untuk datang ke Kantornya di Medan tentu membuat Penggugat heran karena selama ini tidak memiliki

hubungan apapun dengan Tergugat VIII. Keheranan Penggugat akhirnya terjawab setelah melakukan pertemuan dengan Tegugat VIII. Penggugat mengakui saat pertemuan tersebut, sangat terkejut karena mengetahui Sertifikat Hak Miliknya sudah diagunkan oleh Tergugat V kepada Tergugat VIII sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Lebih terkejut lagi kalau Sertifikat Hak Miliknya sudah dibalik namakan Tergugat V.

Padahal Penggugat baru mengenal Tergugat V setelah diperkenalkan tergugat VIII. Pada waktu itu, Tergugat VIII meminta Penggugat untuk menyelesaikan jual beli objek sengketa dengan membuat persetujuan jual beli atas objek sengketa dan segala sesuatunya agak diselesaikan dengan Tergugat V. Namun Penggugat dengan tegas menolaknya karena merasa tidak ada menjualnya.

Mengetahui sertifikat tanahnya diagunkan Tergugat V, Penggugat mendatangi Tergugat I dengan mengatakan bahwa sertifikat miliknya bukan disimpan Tergugat I di *safety box*, tapi dijual Tergugat III kepada Tergugat V, dan Tergugat V telah mengagunkannya kepada Tergugat VIII sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Tergugat I pun kemudian menyatakan kalau sertifikat tersebut benar sudah dipinjamkan kepada Tergugat III tapi tidak tahu kalau sudah dijual atau diagunkan kepada Bank. Tergugat I pun berjanji akan menyelesaikan secepatnya mungkin, tapi janji tersebut tidak kunjung dilakukan.

Tergugat VIII beberapa kali mengundang Penggugat ke kantor. Dari beberapa pertemuan tersebut, Penggugat mengetahui kalau Sertifikat Hak Milik Nomor: 2700/Kel Indra Kasih telah di jual Tergugat III kepada Tergugat V berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/2014 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan

Tergugat VI. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Tergugat VII membalik namakan objek sengketa ke atas nama Tergugat V atas permohonan Tergugat V. Kemudian Tergugat V mengagungkannya kepada Tergugat VIII sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Tergugat VI jo. Dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

Tergugat I dan Tergugat III dengan alamat yang tertera sebelumnya sudah di cek di Lapangan tidak diketahui lagi keberadaannya, dan sudah ditandatangani Kepala Lingkungan dan Lurah Setempat. Bahkan, tergugat III dikatakan Kepala Lingkungannya bukanlah penduduk di Lingkungan tersebut dan tidak diketahui keberadaannya., hal itu dibuktikan berdasarkan relas panggilan sidang Pengadilan Negeri Medan.

Sementara itu, Tergugat II menolak dan membantah secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan dalam perkara ini, kecuali yang diakui secara tegas dibawah ini. Dikatakannya secara perdata tidak tepat dijadikan sebagai Tergugat II seharusnya diposisikan sebagai Turut Tergugat. Sebab, Tergugat II hanya lah sebagai Notaris yang secara hukum mempunyai kewajiban untuk menuangkan apa yang dikehendaki dan disepakati pihak yang menghadap kepadanya ke dalam akta Notaris, artinya tidak terlibat secara langsung dalam proses kesepakatan para pihak.

Jawaban Tergugat II, membenarkan kalau tanggal 17 April 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat dilakukannya jual beli atas Sertifikat No. 2700/Kelurahan Indra Kasih atas nama Amriono, S.E, sesuai dengan Akta

Pengikatan Jual Beli No. 112 tanggal 17 April 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II.

Tergugat II juga menegaskan selaku Notaris sebelumnya telah menerima identitas data diri para penghadap beserta alas hak objek jual beli dan dokumen lain yang diperlukan dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli tersebut. Bahkan sudah memberikan waktu terhadap Penggugat dan Tergugat I untuk membaca Akta Perikatan Jual Beli sebelum ditandatangani dalam minutanya, dan Penggugat dan Tergugat I telah memahami dan mengerti akan isi akta tersebut dan dilanjutkan dengan menandatangani.

Tergugat II menegaskan dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli bukan sebagai gadai sebagai disebutkan Penggugat dalam gugatannya melainkan sebagai Akta Perikatan Jual Beli. Karena Tergugat II justru telah menjelaskan kepada Penggugat dan Tergugat I selaku penghadap atau para pihak dalam Akta Perikatan Jual Beli tersebut sehingga Penggugat dan Tergugat I memahami/mengerti bahwa maksud dan tujuan dari Akta Perikatan Jual Beli tersebut adalah Jual Beli. Untuk itu, Tergugat II membantah jika melakukan persekongkolan dengan para tergugat lainnya untuk menguasai harta Penggugat dengan cara melakukan perbuatan melakwan hukum.

Tergugat IV menyatakan bahwa tidak benar kalau Tergugat IV membuat Akta Perikatan Jual Beli Nomor 103 tanggal 29 Juli 2013 dan Surat Kuasa Nomor 103 tanggal 29 Juli 2013, dikarenakan penomoran dan penanggalan suatu akta yang dikeluarkan Tergugat IV adalah berbulan, tidak mungkin di bulan yang sama pada tahun yang sama memiliki akta dengan nomor yang sama. Penomoran dan

penanggalan suatu akta yang dikeluarkan Notaris merupakan yang prinsipil atau paling dasar.

Masih dalam jawaban Tergugat IV, mengakui Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 29 Juli 2013 ada membuat Akta Perikatan Jual Beli Nomor 102 dan Surat Kuasa Nomor 103 tanggal 29 Juli 2013. Ditegaskan Tergugat IV dalam pembuatan kedua akta tersebut telah memenuhi prosedur yang berlaku, dimana para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat III telah menandatangani kedua minuta akta tersebut serta membubuhi cap jempol kiri mereka masing-masing.

Tergugat IV membantah kalau Penggugat bertanya apakah Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan foto kopi sertifikat saja. Sedangkan sertifikatnya digadaikan pada Tergugat I, justru Penggugat, kata Tergugat IV menyatakan bahwa sertifikatnya sedang terikat sebagai jaminan hutang pada Perseroan Terbatas PT. Bank Yudha Bhakti, berkedudukan di Jakarta dan hal ini juga tercantum pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 102, tanggal 29 Juli 2013. Penggugat juga tidak pernah mempertanyakan dan memperlihatkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 112 tanggal 17 Juli 2013 dan Surat Kuasa Nomor: 113 tanggal 17 Juli 2013 yang dibuat Tergugat II.

Tergugat VII membenarkan sudah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2700/Indra Kasih terdaftar atas nama Amriono Sarjana Ekonomi. Bahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2700/Indra Kasih dikenakan Hak Tanggungan Nomor: 2999/2012 peringkat 1 (pertama) APHT, PPAT Mangatas Nasution, S.H., nomor 29/2012 tanggal 10 Maret 2008 pada Perseroan Terbatas PT. Bank Yudha Bhakti berkedudukan dan berkantor di Jakarta. Berdasarkan Roya dari PT. Bank

Yudha Bhakti Cabang Medan, PPAT Mangatas Nasution, S.H., Tergugat VII menegaskan berdasarkan dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 2700/Indra Kasih ada terdapat catatan Blokir dari Amriono, SE tanggal 06 Maret 2014 dan telah disurati oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor: 787/12.71-300/V/2015 tanggal 25 Mei 2015.

Sertifikat Hak Milik Nomor: 2700/Indra Kasih semula terdaftar atas nama Amriono Sarjana Ekonomi telah beralih keatas nama Erwin Chandra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 113/2014 tanggal 24 Maret 2014 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, S.H., M.Hum selaku PPAT. Tergugat VII menegaskan penerbitan dan peralihan sertipikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum sebagaimana yang ditentukan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 14, Pasal 23 ayat a Point 1, Pasal 24 ayat 1, Pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis.

Tergugat VIII, membenarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2700 terdaftar atas nama Erwin Chandra yang dibalik nama pada tanggal 26 Juni 2015. Selain itu, Tergugat VIII menegaskan Erwin Chandra telah mengagunkan objek sengketa tersebut diatas sebagai agunan kredit pada Bank (Tergugat VIII) atas dasar perjanjian Kredit dan telah diikat Hak Tanggungan Peringkat 1 (pertama) sebesar Rp.1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dikatakan Tergugat VIII bahwa Tergugat V telah membeli objek sengketa tersebut diatas dengan menggunakan dana pinjaman dari tergugat VIII kepada Tergugat III selaku penerima kuasa untuk mengalihkan atau menjual baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain yang ditunjuk oleh penerima kuasa menjual sesuai Akta Surat Kuasa Nomor: 103 tanggal 29 Juli 2013 dan diperkuat dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 102 tanggal 29 Juli 2013, dimana perbuatan hukum jual beli antara Tergugat V dan Tergugat III di depan dan/atau dihadapan Tergugat VI dalam hal ini sebagai PPAT yang menjalin kerjasama dengan Tergugat VIII sesuai Akta Jual Beli Nomor: 113 tanggal 28 Maret 2014 untuk dilakukan balik nama dan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 120 tanggal 07 April 2014 atas fasilitas kredit Tergugat V.

Terhadap pinjam meminjam atau utang piutang antara Penggugat Tergugat I dan Tergugat III serta proses pembuatan akta Tergugat II dan tergugat IV sama sekali tidak diketahui Tergugat VIII. Dalam hal ini Tergugat VIII menegaskan kalau Tergugat V benar saat ini fasilitas kredit dan sedang mengalami kolektibilitas macet. Namun, penggugat masih menduduki bangunan objek sengketa walaupun Tergugat V dan Tergugat VIII memberitahunya baik secara lisan dan tulisan.

B. Putusan Hakim Dalam Perkara No. 37/Pdt.G2016/PN.Mdn

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan membacakan putusan berisi 73 halaman dengan amar putusan:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini (saat pembacaan Putusan Tanggal 06 Februari 2017) ditetapkan sejumlah Rp.3.620.000,- (tiga juta enam ratus dua puluh ribu rupiah).

Terhadap eksepsi Tergugat VII, Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat VII pada angka 3. Gugatan Penggugat prematur mengikutkan Tergugat VII sebagai Pihak (tergugat), diterima. Sementara itu, terkait eksepsi absolut Tergugat IV dan Tergugat VII, Majelis hakim menyatakan mengenai kompetensi absolut Tergugat IV dan Tergugat VII, tidak dapat diterima. Selanjutnya, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Maksud dan Tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menimbang bahwa tidak ada satu larangan untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lain dalam rangka mempertahankan haknya, serta Penggugat telah menguraikan di dalam posita nya bahwa objek yang dipersengketakan tersebut adalah miliknya.

Menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan uraian kasus ini, jelas dan terang memperlihatkan bahwa perbuatan para Tergugat tersebut teridentifikasi melakukan penipuan, atau dengan kata lain Penggugat telah merasa ditipu. Menimbang, Majelis Hakim tidak menemukan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tentang Para Tergugat telah melakukan penipuan, atau setidaknya Putusan Pidana yang menyatakan Para Tergugat dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Putusan Majelis Hakim dalam perkara No. 37/Pdt.G2016/PN.Medan dengan tegas menolak gugatan dari Penggugat. Bahkan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.620.000,- (tiga juta enam ratus dua puluh ribu rupiah). Tentu dalam hal ini dinilai tidak kurang tepat oleh Penggugat yang sebelumnya sudah merasa dirugikan dengan adanya penjualan tanah miliknya tanpa sepengetahuan dan nilai yang diterima tidak sesuai dengan nominal yang seharusnya harga tanah.

Namun, penulis dalam hal ini menilai Putusan Pengadilan tersebut sudah tepat. Penggugat dalam melakukan gugatan dinilai tidak mencermati terlebih dahulu kasus yang dialaminya, apakah masuk dalam ranah hukum pidana atau perdata termasuk dalam menentukan posisi dalam gugatan para tergugat.

Tergugat I seharusnya dijadikan Turut Tergugat bukan lah Tergugat II, karena dalam kasus ini Tergugat II hanya sebagai Notaris yang secara hukum mempunyai kewajiban untuk menuangkan apa yang dikehendaki para pihak yang menghadap kepadanya dalam akta notaris, artinya Tergugat tidak terlibat secara langsung dalam proses pembahasan kesepakatan para pihak.

Tergugat II dinilai sudah melakukan pembuatan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa sesuai dengan kehendak penghadap dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I, melaksanakan tugasnya sesuai dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Tergugat II sendiri membaca dan melihat identitas diri para pihak dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I secara hukum telah dewasa, sehingga telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, alas hak objek jual beli tersebut sah dan

legal standing penjual juga telah sesuai dengan hukum untuk bertindak atas objek jual beli tersebut. Hal yang sama juga seharusnya di buat kepada Tergugat IV dan Tergugat VI seharusnya turut tergugat, karena selaku Notaris Tergugat IV sudah melakukan tugas sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris.

Penggugat tidak seharusnya menggugat Tergugat VIII karena antara Penggugat dan Tergugat VIII tidak memiliki hubungan hukum. Oleh karena itu gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada tergugat VIII karena timbulnya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 102 tanggal 29 Julin 2013 dan Akta Surat Kuasa Nomor 103 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat IV antara Penggugat dan Tergugat III atas objek sengketa didalilan Penggugat tidak termasuk turut campur.

Tergugat VIII tidak ada hubungan hukum perjanjian dengan Tergugat I, II, III dan IV. Karena hubungan hukum yang adalah Tergugat VIII dengan V, VI dan VII, didasarkan atas perjanjian kredit disertai bukti formil adanya perjanjian kredit Nomor 11/140/003/02/2014 tanggal 24 Februari 2014, Akta Surat Kuasa Nomor 103 tanggal 29 Juli 2013 dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 102 tanggal 29 Juli 2013, Akta Jual Beli Nomor 113 tanggal 28 Maret 2014, Hak Tanggungan Nomor 6852 tanggal 5 Agustus 2015.

Hubungan hukum antara Tergugat V dengan Tergugat VIII mengenai pemberian kredit selain diatas dalam KUH Perdata juga tunduk dan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Sedangkan hubungan hukum antara

Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV dan V diatur secara terpisah, sehingga perbuatan hukum yang menimbulkan hukum tersebut diatas tidak saling terkait.

Karena itu, tidak ada hubungan hukum antara Tergugat VIII dengan Penggugat dan tidak ada perbuatan Tergugat VIII yang melanggar ketentuan dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat V yang dapat dikatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat VIII tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata.

Peneliti sependapat dengan Majelis Hakim berdasarkan keterangan atau uraian gugatan Penggugat dengan Tergugat I dan III kalau kasus tersebut jelas dan terang memperlihatkan bahwa Penggugat adalah merasa ditipu atau menjadi korban tindak pidana penipuan. Karena itu seharusnya Penggugat harus terlebih dahulu melakukan tuntutan secara pidana karena merasa ditipu oleh para Tergugat yang dinilai ikut dalam melakukan penipuan terhadapnya. Setelah adanya putusan pengadilan yang menetapkan Tergugat I dan III melakukan tindak pidana penipuan, sehingga Penggugat bisa mengajukan perdata kepada Tergugat telah melakukan perbuatan hukum.

Terkait harga jual yang dinilai Penggugat tidak sesuai dengan harga tanah pada umumnya. Bahkan menurut Penggugat sudah ada pihak ketiga yang menawarkannya lebih tinggi yang sesuai dengan harga tanah dinilai tidaklah menjadi landasan untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli tersebut, karena Perikat Jual Beli dan Akta Kuasa yang dikeluarkan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, dimana harga dalam Akta Perikatan Jual Beli berdasarkan kesepakatan para pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan terhadap harga jual beli pada Perikatan Jual Beli adalah adanya subjek hukum yaitu penjual dan pembeli, kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga dan jumlah dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Dan pasal 1457 KUHPerdara dengan menyebutkan “suatu perjanjian jual beli dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meneyrahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan”

Dalam pasal 1458 KUHPerdara (Ketentuan umum tentang Jual Beli) jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Oleh karena itu harga jual beli dalam akta perikatan jual beli ini sangatlah penting dipersyaratkan pada saat penandatanganan PAJB, dimana harga jual yang disepakati harus berdasarkan azas kepatutan.

Azas Kepatutan dalam hal ini diatur pada pasal 1339 KUHPerdara “suatu perjanjian tidak hanya mengikatkan untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh azas kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Dalam kasus Putusan No. 37/Pdt.G/2016/PN.Mdn juga terdapat unsur harga jual yang tidak sesuai dengan azas kepatutan, namun terdapat Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli yang telah dibuat dan ditandatangani sehingga dianggap para pihak telah sepakat dengan harga tersebut, dan juga telah sesuai dengan pasal 1465 KUHPerdara dimana jual beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Ketika kita sudah membuat perjanjian dan menandatangani tanpa paksaan dari pihak lain maka perjanjian yang dibuat tersebut secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang dinyatakan cukup untuk itu

3. Pasal 5 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menyatakan “Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia ialah Hukum Adat, supaya tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara”. Dalam Hukum Adat, Jual Beli tanah itu bersifat “terang” dan “tunai”. Terang artinya transparan dimana jual beli dilakukan dihadapan Pejabat umum yang berwenang. Tunai artinya jual beli dibayar lunas sesuai harga yang telah disepakati bersama, maka terkadang syarat-syarat “Terang dan Tunai” ini belum terpenuhi misalnya karena sertifikat masih dalam proses pemecahan ataupun proses pengurusan menjadi sertifikat atau pembeli hanya mampu melakukan pembayaran secara bertahap/mencicil atau objek jual beli masih dalam proses pembangunan.

Maka oleh karena itu alasan-alasan tersebut belum terpenuhi maka timbulah Perikatan Akta Jual Beli (PAJB) yang merupakan komitmen seseorang untuk melakukan penjualan dan pembelian kepada pihak yang mengikatkan diri dalam Perikatan Akta Jual Beli tersebut.

Dasar hukum melakukan PAJB adalah pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) yaitu “semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang yang membuatnya”. Pasal ini mengatur tentang kebebasan berkontrak yang diatur seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan Undang-Undang Keadatan.

Sedangkan Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala BPN (PERKABAN) Nomor: 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format baku yang sudah disediakan.

Akta Jual Beli ini timbul oleh karena jual beli sudah dibayarkan dan syarat-syarat jual beli sudah dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan kewajiban masing-masing. Dan dengan telah ditanda tangani AJB tersebut maka AJB tersebut didaftarkan ke BPN sehingga proses peralihan hak milik menjadi hak pembeli dapat dilakukan dan sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan akta jual beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.

3. Putusan Majelis Hakim dalam perkara No. 37/Pdt.G/2016/PN.Medan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.620.000,- (tiga juta enam ratus dua puluh ribu rupiah). Majelis Hakim berdasarkan uraian kasus berpendapat, jelas dan terang memperlihatkan bahwa perbuatan para Tergugat tersebut teridentifikasi melakukan penipuan, atau dengan kata lain Penggugat telah merasa ditipu. Menimbang, Majelis Hakim tidak menemukan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tentang Para Tergugat telah melakukan penipuan, atau setidaknya Putusan Pidana yang menyatakan Para Tergugat dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

B. Saran

1. Notaris dalam menjalankan tugasnya wajib selalu sadar akan kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab, dan menjalankan tugasnya sebagai pejabat public untuk melayani masyarakat dalam membuat akta, selalu memiliki itikad baik dan tidak dengan sengaja melakukan perbuatan hukum dan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berpotensi menimbulkan sengketa.
2. Dalam proses jual beli diharapkan agar langsung membuat Akta Jual Beli oleh karena Akta Jual beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihannya melalui lelang) hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain, tanpa harus membuat akta perikatan jual beli lagi.

3. Hendaknya Penggugat yang merasa ditipu melakukan upaya hukum secara pidana. Setelah kasus pidana mempunyai kekuatan tetap baru lah mengajukan gugatan ke pengadilan dengan menjadikan putusan pengadilan pidana tersebut sebagai bukti.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adiwinata, Saleh, 1976, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Studi Kajian Filosofis dan Sosiolog)*, Jakarta: PT. Gunung Agung, Tbk.
- Ashshofa, Burhan, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1997, *Hukum Bisnis*, Jakarta: Eresco, Jakarta.
- , 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Bahsan, M., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Budiono, Herlien, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti.
- Ediwarman, 2016, *Monografi Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Yogyakarta: GENTA Publishing.
- Effendi, Bachtiar, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni.
- Fazar, Mukti dan Achmad, Yulianto, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Gadiman, Darwanto, 2008, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung: Sumber Ilmu
- Hadikusuma, Hilman, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni.
- Harris, Freddy dan Helena, Leny, 2017, *Notaris Indonesia*, Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja.
- HS, Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Hisyam, M., 1996, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial Jilid I*, Jakarta: FE UI.
- Lubis, M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Pengetahuan*, Bandung: Mandar Maju.
- Manullang, E. Fernando M., 2007 *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta: Buku Kompas.
- Marbun, B.N., 2009, *Kamus Hukum Edisi Kedua*, Jakarta: Pustaka Sinar Indonesia Harapan
- Mazuki, Peter Mahmud, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2003 *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexy J. 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A., 1996, *Komentar Undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU. NO. 4 tahun 1996/9 April 1996/L.N. No. 42) & Sejarah Terbentuknya*, Medan: Mandar Maju.
- Pitlo, A., 1986, *Pembuktian dan Daluarsa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda diterjemah oleh M Isa Arief*, Jakarta: Intermasa.
- Projodikoro, R. Wirjono, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju.
- Rako, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Samudra, Teguh, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung : Alumni.
- Satrio, J., 1991, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sedarmayanti dan Syarifudin, 2002, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Setiady, Tolib, 2008, *Intisari Hukum Adat Indonesia-Dalam Kajian Kepustakaan*, Bandung: Alfabeta.
- Sjahdeini, ST. Remy, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Poerwadarminta, W.J.S., 1985, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 1993, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1975, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, R., 1995, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradya Paramitha.
- Sudarnanto, Aditya, 2009, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Semarang: Pelita Ilmu.

- Sunggono, Bambang, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Surbekti, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aitya Bakti.
- Tirtaamidjaja, MR., *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Jakarta: Djambatan
- Waluyo, Bambang, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.