



UNIVERSITAS INDONESIA

**KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DI
PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR
1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel**

TESIS

MAYA ASINA ROHANI

0806478790

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DI
PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR
1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

MAYA ASINA ROHANI

0806478790

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua yang sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : MAYA ASINA ROHANI

NPM : 0806478790

Tanda Tangan : 

Tanggal : 24 Juni 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Maya Asina Rohani
NPM : 0806478790
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Kekuatan Akta Jual Beli Dalam Pembuktian di
Pengadilan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan.Nomor : 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang di pertukan untuk memperoleh gelar Magister kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juni 2011

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Arikanti Natakusumah', the middle one is 'Widodo Suryandono', and the bottom one is 'Darwani Sidi Bakaroeeddin'. Each signature is written over a dotted line that serves as a placeholder for a name.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Kekuatan Akta Jual Beli Dalam Pembuktian Di Pengadilan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel. Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Selama melakukan penulisan. tesis ini, penulis mendapatkan banyak pengetahuan dalam an masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besamya kepada:

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs Widodo Suryandono, SH, MH. Selaku ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan selaku dewan penguji.
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH. Selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan yang sangat berguna pada saat sidang
4. Orang tua tercinta dan kakak-kakak penulis yang senantiasa memberikan doa dan dorongan kepada penulis.
5. Bapak/Ibu dosen pengurus program studi magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Seluruh staf pengurus program magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Seluruh staf Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah membantu penulis dalam memberikan keterangan dan mendapatkan putusan pengadilan yang di jadikan bahan penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan dalam tesis ini tidaklah sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis

harapkan untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita. semua.

Depok, 24 Juni 2011

MAYA ASINA ROHANI



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

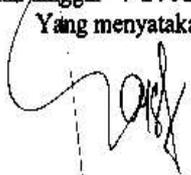
Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MAYA ASINA ROHANI
NPM : 0806478790
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive RoyaltyFree Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **Kekuatan Akta Jual Beli Dalam Pembuktian di Pengadilan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel** beserta perangkat yang ada jika diperlukan. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis /pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 24 Juni 2011
Yang menyatakan


(MAYA ASINA ROHANI)

ABSTRAK

Naina : MAYA ASINA ROHANI
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Kekuatan Akta. Jual Beli Dalam Pembuktian Di Pengadilan
Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.

Akta otentik merupakan salah satu bukti yang kuat apabila dipergunakan dimuka pengadilan tanpa menggunakan alat bukti lainnya. Akta otentik dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta. Peranan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat umum sangat penting dalam kehidupan masyarakat, karena masyarakat semakin membutuhkan suatu bukti tertulis berupa akta otentik agar dapat dijadikan kepastian hukum. Dalam membuat sebuah akta otentik Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum diharapkan untuk mentaati syarat sahnya perjanjian dan syarat sahnya sebuah akta otentik agar diantara para pihak tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Kata kunci : Pembuktian, Akta, Notaris dan PPAT

ABSTRACT

Name : MAYA ASINA ROHANI
Study Program : Magister of Notary
Judul : THE STRENGTH OF SALE AND PURCHASE DEED
WITHIN THE COURT AUTHENTICATION BASED ON
JAKARTA SELATAN DISTRICT COURT VERDICT
NO. 1373/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.

Deed authentic is one the strong evidence when used in court without using any other proof. The role of notary and PPAT is very important in public use. Authentic deed compiled in front of official public deed maker. The role of notary and PPAT is very important, because the needed of authentic proof for a law warranty. When compiled and make a authentic deed, notary and PPAT have to obey the terms of agreement and the terms of in making authentic deeds so in order to avoid the problem in the future.

Keywords: Authentication, Deed, Notary and PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
1. BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Pokok Permasalahan	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Metode Penelitian	11
1.5 Sistematika Penulisan	12
2. BAB 2 KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DIPENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.	
2.1 Akta Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	14
2.2 Peranan Notaris dan PPAT	16
2.2.1 Pengertian dan Tugas Notaris	17
2.2.2 Pengertian dan Tugas PPAT	19
2.2.3 Tanggung Jawab Profesi Notaris dan PPAT	21
2.3 Aspek Hukum dalam Perjanjian	23
2.3.1 Pembagian Perikatan Berdasarkan Sumbemnya	24
2.3.2 Pembagian Perikatan Berdasarkan Isinya	26
2.3.3 Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian	26
2.3.4 Unsur-Unsur Dalam Hukum Perjanjian	28
2.3.5 Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	29
2.3.6 Hak dan Kewajiban Dalam Suatu Perjanjian	32
2.3.7 Berakhimya Suatu Perjanjian	35
2.4 Terjadinya Perjanjian Jual Beli	38
2.5 Pengertian Jual Beli	42
2.5.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	42
2.5.2 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	47
2.5.3 Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	49
2.6 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	50
2.7 Jual Beli Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	53
2.8 Akta Jual Beli yang Disertai Hutang Piutang	54
2.9 Syarat Sahnya Akta Otentik	57
2.10 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	61
2.11 Kekuatan Akta Otentik dalam Pembuktian di Pengadilan	63

2.12 Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Sel	66
2.13 Analisa Kasus	73
3. PENUTUP	
3.1 Kesimpulan	77
3.2 Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
1. Buku	79
2. Peraturan Perundang-Undangan	80
LAMPIRAN	



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai salah satu makhluk hidup di alam semesta ini merupakan makhluk yang selalu terkait dengan makhluk hidup lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidup, sehingga interaksi antar sesama manusia merupakan suatu hal yang mutlak untuk kehidupan manusia. Suatu kehidupan yang mutlak dengan interaksi antara manusia yang satu dengan manusia lainnya dan manusia dengan makhluk hidup lainnya menjadikan manusia merupakan makhluk sosial.

Kehidupan manusia dalam memenuhi segala kebutuhannya terjalin dalam kehidupan masyarakat. Masyarakat adalah persatuan manusia yang timbul dari kodrat yang sama dan kebutuhan hidup yang beraneka ragam dalam rangka kelangsungan hidup di dunia. Masyarakat itu terbentuk apabila ada dua manusia atau lebih hidup bersama dan saling membutuhkan satu sama lainnya sehingga terciptalah pertalian yang mengakibatkan adanya hubungan sosial.

Keseimbangan dalam hubungan sosial yang terjalin dalam masyarakat sangat diperlukan. Keseimbangan yang dimaksud adalah dimana dapat tercipta suatu kondisi kehidupan yang tertib, damai dan nyaman. Keseimbangan dalam hubungan sosial dapat tercipta dengan adanya kerjasama antara sesama manusia yang satu dengan yang lain, karena setiap manusia memiliki kebutuhan hidup yang sangat beraneka ragam jenisnya.

Kebutuhan adalah suatu tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi guna menunjang kehidupan. Setiap manusia merupakan penyandang kebutuhan. Kebutuhan manusia pada umumnya terbagi menjadi tiga bagian yaitu; kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tertier.

Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang sangat dibutuhkan manusia dan sifatnya wajib untuk dipenuhi agar dapat tetap bertahan hidup, beberapa contohnya adalah makanan pokok atau sembako, tempat tinggal dan pakaian.

Kebutuhan sekunder adalah merupakan jenis kebutuhan yang diperlukan setelah semua kebutuhan primer terpenuhi dengan baik.

Kebutuhan sekunder bersifat menunjang kebutuhan primer. Misalnya seperti makanan yang bergizi tinggi, pendidikan yang baik, pakaian yang baik, perumahan yang baik dan sebagainya. Kebutuhan primer belum termasuk dalam kategori mewah. Kebutuhan tertier atau kebutuhan mewah adalah kebutuhan manusia yang sifatnya mewah tidak sederhana dan berlebihan, lebih dirasakan untuk kesenangan manusia. Kebutuhan tertier timbul setelah terpenuhinya kebutuhan primer dan sekunder. Contohnya adalah mobil mewah, rumah mewah.

Salah satu kebutuhan pokok manusia yang telah disebutkan diatas adalah kebutuhan tempat tinggal. Merupakan keinginan setiap manusia untuk dapat memiliki sebuah rumah yang layak huni, agar dapat dijadikan tempat berteduh, tempat beristirahat, berkumpul bersama keluarga dan segala kegiatan sehari-harinya dapat dilakukan dalam rumah yang dimilikinya.

Dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan seperti yang telah disebutkan diataslah yang memicu adanya interaksi dalam kehidupan sosial setiap manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Salah satu upaya dalam kehidupan sosial yang bertujuan agar dapat memperoleh kebutuhan dalam rangka melangsungkan kehidupan seseorang adalah hubungan timbal balik antara manusia yang satu dengan manusia yang lain.

Hubungan timbal balik tersebut dapat menunjang terlaksananya pemenuhan suatu kebutuhan, dimana satu pihak melakukan penyerahan suatu benda kepada seseorang atau beberapa orang lainnya dan pihak lainnya dapat menerima suatu benda tersebut yang sebelumnya berada di pihak yang menyerahkan. Hubungan timbal balik seperti yang telah diuraikan diatas merupakan perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang dan beberapa orang lainnya yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Hubungan timbal balik yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua segi yang isinya di satu pihak adalah hak dan di pihak lainnya adalah kewajiban. Hak dan kewajiban tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya. Tidak

ada hak tanpa kewajiban dan sebaliknya tidak ada kewajiban tanpa hak. Hak memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada setiap manusia dalam melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol adalah segi aktif dalam hubungan hukum yang bertimbal balik adalah hak.¹

Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaedah, melainkan merupakan pertimbangan kekuasaan dalam bentuk hak setiap manusia di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lainnya. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan kepada setiap manusia oleh hukum. Ketentuan hukum adalah sifatnya umum karena berlaku bagi banyak orang, maka hak dan kewajiban sifatnya individual melekat pada seseorang.²

Kewajiban adalah sebuah keharusan untuk seseorang melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu perbuatan tertentu yang membawa dampak dan dapat dirasakan oleh seseorang lainnya. Kewajiban dapat dilakukan seseorang pada saat sebelum atau sesudah seseorang telah menerima suatu haknya. Misalnya dalam suatu transaksi jual beli, pihak pembeli mempunyai kewajiban membayar atas benda yang telah atau akan diperolehnya. Dalam ilmu hukum dikenal tiga macam kewajiban, yaitu :³

1. Kewajiban hukum,

Yang dimaksud kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi, apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya, dan melalui leputusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya itu dipenuhi. Kewajiban hukum itu timbul dari suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-undang, yaitu Pasal 1365

¹ Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., *Mengenal Hukum*, Cet. 4, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1999), hlm. 42.

² Ibid.,

³ Bachsan Mustafa, S.H., *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, cet.1, (Bandung:PT.Citra Aditya Bakti, 2003), hlm.41.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perbuatan yang melanggar hukum.

2. Kewajiban alamiah,

Adanya perikatan alamiah, pada kewajiban alamiah, kewajiban itu tetap ada tetapi yang berhak “kehilangan untuk menuntut”, yaitu kehilangan hak untuk memaksa agar yang mempunyai kewajiban memenuhi kewajibannya. Kehilangan hak menuntut ini disebabkan adanya keputusan hakim yang menyatakan bahwa “yang mempunyai kewajiban itu ada dalam keadaan tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya”.

3. Kewajiban moral,

Pada kewajiban moral, kewajiban ini “tidak harus dipenuhi”, bergantung pada keadaan keuangan/ekonomi yang mempunyai kewajiban moral itu, atau dengan perkataan lain pemenuhan kewajiban moral adalah sukarela, tidak ada paksaan dari luar, selain paksaan suara hati nuraninya.

Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum. Hubungan manusia dan hukum memberikan pelbagai hak kepada manusia dan sekaligus hukum juga membebaskan pelbagai kewajiban kepada manusia. Ada 3 (tiga) jenis hak yang dimiliki manusia, yaitu :⁴

1. Hak asasi manusia
2. Hak kebendaan
3. Hak perorangan

Pertama, hak asas manusia yaitu hak yang melekat pada diri manusia sejak ia berada dalam kandungan ibunya dan sepanjang perjalanan hidup manusia sampai meninggal, hukum itu tetap memberikan perlindungannya. Dasar dari hak asasi manusia adalah hak untuk hidup.⁵

⁴ Bachsan Mustafa, S.H., *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, cet.1, (Bandung:PT.Citra Aditya Bakti,2003), hlm.39.

⁵ Ibid.,

Kedua, hak kebendaan adalah hak untuk memiliki atau menguasai suatu kebendaan, hak untuk memiliki benda-benda yang menjadi kebutuhan setiap manusia, yaitu memiliki benda bergerak dan benda tidak bergerak misalnya memiliki perhiasaan, memiliki rumah dan sebagainya. Hak kebendaan ini disebut hak mutlak (hak absolut). Disebut hak mutlak karena setiap orang harus mengindahkan dan mengakui hak kebendaan orang lain. Orang tidak boleh memakai, meminjam, ataupun mengambil barang orang lain tanpa seizin pemiliknya.⁶

Ketiga, jenis hak ketiga ini disebut hak perorangan, yaitu hak seseorang kreditur tertentu untuk menagih suatu piutang kepada seseorang yang berhutang /debitur tertentu atau hak menagih uang sewa barang dari si penyewa barang tertentu. Hak perorangan ini disebut juga hak tagihan atau hak relatif.

Hubungan yang terjalin antara manusia melahirkan suatu hak dan kewajiban yang timbul dengan sendirinya. Hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum diharapkan agar dapat berjalan seiringan, karena dengan adanya keterkaitan dua pihak atau lebih menjadikan para pihak memerlukan suatu tindakan timbal balik dari pihak lainnya.

Suatu hak dan kewajiban yang telah timbul bersamaan dengan terjalannya suatu hubungan timbal balik dalam kehidupan sosial masyarakat merupakan terlaksananya suatu hubungan yang terkait dengan hubungan hukum yang dilandasi dengan perbuatan hukum. Perbuatan hukum terdiri dari :⁷

1. Perbuatan Hukum sepihak yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan seseorang memberikan secara cuma-cuma suatu hadiah kepada orang lain, misalnya hibah.
2. Perbuatan Hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban bagi kedua pihak (timbal balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa, dll.

⁶ Ibid.,

⁷ . Drs. C. S. T. Kansil, SH, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. 9, (Jakarta:Balai Pustaka, 1992), hlm.87.

Pada umumnya masyarakat melakukan perbuatan hukum dua pihak, dimana pihak yang satu memiliki suatu benda dan pihak yang lain membutuhkan benda tersebut. Kondisi tersebut merupakan salah satu bukti bahwa manusia adalah makhluk sosial, dimana kebutuhan manusia dapat diperoleh dengan adanya manusia lainnya.

Salah satu perbuatan hukum yang umum dilakukan dalam kehidupan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya adalah jual beli. Dalam jual beli terjadi suatu hubungan hukum antara pihak penjual dan pihak pembeli yang saling timbal balik, dimana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikat dirinya untuk membayar harga barang dengan nilai yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbuatan hukum jual beli dapat dilakukan dengan dua cara pembayaran, yaitu dengan pembayaran lunas dan cara pembayaran dengan angsuran. Cara pembayaran yang dipilih dapat disepakati antara kedua belah pihak penjual dan pembeli. Cara pembayaran secara angsuran bertujuan untuk disesuaikan dengan kemampuan dari pihak pembeli dalam melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran. Apabila dalam suatu perbuatan hukum jual beli yang dipilih adalah pembayaran secara angsuran atau yang biasa disebut dengan cicilan, maka perbuatan hukum yang timbul berikutnya adalah utang piutang.

Jual beli dimulai dengan adanya suatu penawaran dengan adanya sebuah obyek jual beli yang ditawarkan oleh pihak penjual beserta nilai harga jual yang diinginkan oleh pihak penjual. Pihak pembeli juga dapat melakukan penawaran terkait dengan nilai harga beli yang diinginkan. Apabila obyek jual beli yang ada berupa benda-benda bergerak seperti mobil, perhiasan akan lebih mudah mengenai perpindahan atau peralihan kepemilikannya. Untuk obyek jual beli yang berupa benda-benda tidak bergerak membutuhkan suatu proses peralihan atau perpindahan kepemilikan dari si penjual yang beralih kepada si pembeli.

Jadi ada dua hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli yaitu subyek dan obyek. Subyek dalam jual beli adalah pihak-pihak penjual dan pembeli. Hal yang penting dari pihak penjual apakah benar pihak yang menjual adalah pihak yang

paling berhak akan kepemilikan atau dipastikan lagi apakah ada pihak lain yang juga turut menjadi pemegang hak dari benda yang akan dijualnya sedangkan hal yang perlu diperhatikan dari pihak pembeli, apakah benar pihak pembeli berwenang untuk membeli dan apakah pembeli dapat melakukan pembayaran atas benda yang dijadikan obyek jual beli.

Jika pihak penjual ternyata tidak berwenang untuk menjual suatu benda sedangkan pihak pembeli telah melakukan kewajibannya dengan membayar lunas harga transaksi dari benda tersebut dan pihak penjual yang tidak berhak itu telah menerima pembayaran seluruhnya, maka transaksi jual beli tersebut dapat diajukan pembatalan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pembatalan tersebut tentunya disertai dengan bukti-bukti yang kuat.

Begitu juga dengan pihak pembeli, apabila pihak pembeli ternyata tidak berwenang untuk membeli maka transaksi jual beli tersebut dapat diajukan pembatalan oleh para pihak-pihak yang berkepentingan dengan disertai bukti-bukti yang menguatkan.

Manusia sebagai subyek hukum mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban untuk melakukan sesuatu tindakan hukum. Manusia dapat mengadakan persetujuan-persetujuan, perjanjian-perjanjian dan tindakan hukum lainnya. Walaupun menurut hukum setiap manusia tidak terkecuali dapat memiliki hak-hak akan tetapi didalam hukum tidak semua orang diperbolehkan bertindak semaunya dalam melaksanakan hak-hak yang ada pada dirinya. Ada beberapa golongan orang yang oleh ketentuan hukum telah dinyatakan tidak cakap atau kurang cakap untuk bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum tetapai mereka harus diwakili atau dibantu orang lain.

Mereka yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatan hukum adalah :⁸

1. Orang yang masih dibawah umur (belum mencapai usia 21 tahun dianggap belum dewasa).

⁸. Ibid., hlm. 85

2. Orang yang tidak sehat pikirannya (gila), pemabuk, pemboros, yakni mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang perempuan dalam pernikahan, dibatasi dalam kebebasannya untuk bertindak sendiri, yaitu tidak diperbolehkan bertindak sendiri tanpa ijin atau bantuan dari suaminya.

Setelah memberikan pengertian tentang subyek hukum, berikut akan dijelaskan tentang obyek hukum. Yang dimaksud dengan obyek hukum adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan hukum, umumnya objek hukum itu disebut benda. Benda dalam ketentuan hukum dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Benda bergerak merupakan benda-benda yang dapat bergerak atau dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Misalnya perabotan rumah tangga, perhiasan, mobil.
2. Benda tak bergerak merupakan benda yang tidak dapat berpindah dari satu tempat ke tempat lain. Misalnya tanah, mesin-mesin yang tertanam di dalam sebuah pabrik.

Dalam Hukum Perdata mengatur tentang peralihan atau perpindahan hak dari benda bergerak dan benda tidak bergerak dengan beberapa cara, yaitu dapat diperoleh dengan cara jual beli, pewarisan dan diberikan secara cuma-cuma.

Terhadap benda yang tidak bergerak cara penyerahannya itu memerlukan syarat-syarat yang lebih formil daripada penyerahan benda yang bergerak. Cara penyerahan benda yang tidak bergerak harus dengan pencatatan didaftar umum, sedangkan terhadap barang-barang yang bergerak cara penyerahan dilakukan dengan nyata langsung dengan penyerahan benda bergerak tersebut.⁹

Hukum Perdata adalah aturan-aturan hukum yang mengatur tingkah laku setiap orang terhadap orang lain yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang timbul dalam pergaulan masyarakat maupun pergaulan keluarga. Hukum perdata dibedakan menjadi dua, yaitu hukum perdata materiil dan hukum perdata formal. Hukum perdata materiil mengatur kepentingan-kepentingan perdata setiap subjek

⁹. Mr. Dr. H. F. A. Vollmar, *Hukum Benda*, disadur Chidir Ali, SH, (Bandung: Tarsito, 1980), hlm. 56.

hukum. Hukum perdata formal mengatur bagaimana cara seseorang menuntut haknya apabila dirugikan oleh orang lain. Hukum perdata formal mempertahankan hukum perdata materiil, karena hukum perdata formal berfungsi menerapkan hukum perdata materiil apabila ada yang melanggarnya. Hukum perdata dibagi menjadi :¹⁰

1. Hukum perorangan
2. Hukum keluarga
3. Hukum harta kekayaan
4. Hukum waris.

Keempat bagian hukum tersebut diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang terbagi menjadi :

1. Hukum tentang orang diatur pada buku ke I
2. Hukum tentang benda diatur pada buku ke II
3. Hukum tentang perikatan diatur pada buku ke III
4. Hukum tentang pembuktian dan daluwarsa diatur pada buku III.

Fungsi hukum adalah memberikan hak kepada manusia yang satu dan membebaskan kewajiban kepada lainnya. Artinya, hukum dapat memaksakan orang yang dibebankan kewajiban untuk memenuhi kewajibannya atas tuntutan orang yang berhak.¹¹

Ketentuan tersebutlah yang dapat diterapkan dalam setiap perjanjian yang telah disepakati oleh dua orang atau lebih. Seperti dalam halnya perbuatan hukum jual beli, dimana penjual diwajibkan untuk menyerahkan benda yang dijualnya dan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan sejumlah pembayaran sesuai dengan harga transaksi yang telah disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Tindakan hukum jual beli tanah merupakan salah satu transaksi yang menjadi kebutuhan setiap manusia dalam menjalani kehidupannya. Seperti yang sudah diuraikan di halaman sebelumnya, salah satu kebutuhan manusia adalah

¹⁰. Drs. C. S. T. Kansil, SH, *Pengantar Ilmu Huku*, cet.9, (Jakarta:Balai Pustaka, 1992), hlm.87.

¹¹. Ibid.,

tempat tinggal. Dalam penulisan tesis ini penulis ingin membahas mengenai perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam akta jual beli

Pada bab satu ini penulis telah menguraikan secara ringkas mengenai peralihan atau perpindahan hak dengan jual beli. Penulis merasa tertarik untuk membahas tentang akta jual beli dikarenakan tindakan hukum jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli merupakan kebutuhan masyarakat dalam melakukan perjanjian jual beli. Penulis ingin lebih memahami bagaimana kekuatan akta jual beli yang telah dibuat oleh pejabat pembuat akta dan bagaimana seharusnya sebuah akta jual beli dibuat oleh pejabat pembuat akta agar tidak merugikan para pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli tersebut. Maka penulis memilih judul;

“KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DI PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.”

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pembuktian di Pengadilan terkait akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta pengakuan hutang sebelumnya?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap Akta Jual Beli yang disertai dengan perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT yang sama?

1.3 Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dalam melakukan penelitian ini, yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana pembuktian di Pengadilan terkait Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang sebelumnya.

2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap Akta Jual Beli yang disertai dengan perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT yang sama?

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum.¹² Artinya bahwa didalam penelitian ini akan dibahas ketentuan-ketentuan normatif yang berkaitan dengan akta jual beli, yakni pendekatan yang menekankan pada pencarian norma-norma yang terkandung dalam ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum yang ada, serta menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yakni beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

Adapun data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer (*primary sources*), yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan, instrumen-instrumen hukum Nasional dan seterusnya, yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.¹³ Dalam hal ini akan digunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian seperti buku-buku.

¹². Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 14.

¹³. *Ibid.*, hlm. 30.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi dokumen yaitu melakukan penelitian terhadap data primer untuk mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk formal.

Pengolahan data penelitian ini dilakukan menggunakan metode analisis data secara kualitatif terhadap data sekunder yang telah dikumpulkan sebagai dasar perumusan kesimpulan dari hasil penelitian ini. Metode analisis kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.

Penelitian yang dilakukan penulis bersifat eksplanatoris yaitu untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala untuk menguraikan secara lebih dalam mengenai suatu gejala.¹⁴

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bab, dimana masing-masing babnya akan terbagi menjadi beberapa sub-sub bab yang berkaitan satu dengan yang lainnya, Sistematika penulisan dari ketiga bab tersebut adalah sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam bab 1 ini berisikan hal-hal pokok yang berhubungan dengan teknik penulisan, yang meliputi latar belakang penulisan, perumusan pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

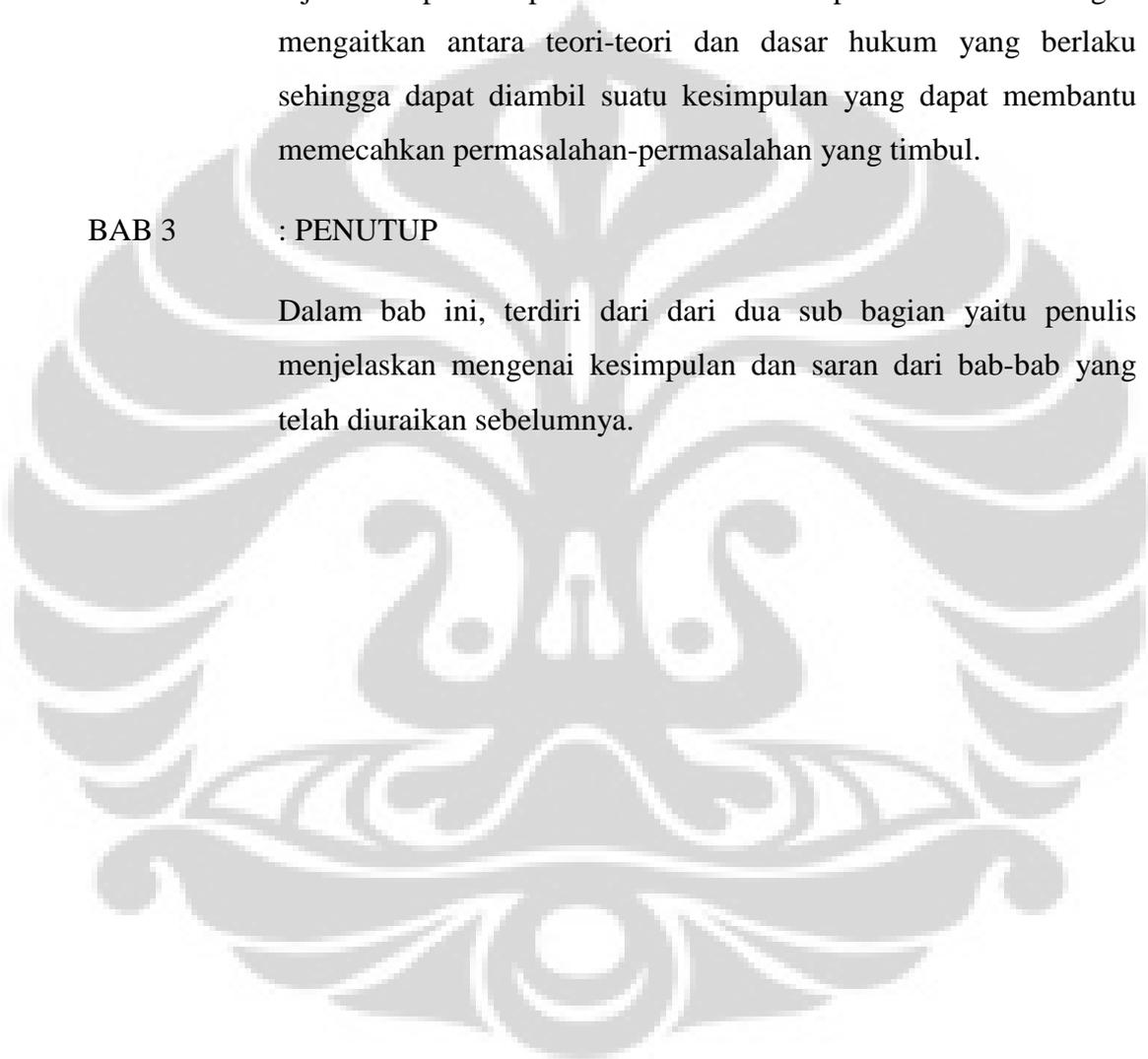
¹⁴. *Ibid.*,

BAB 2 : “KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DI PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 1373/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.”

Dalam bab ini, penulis akan menganalisa permasalahan yang dijadikan pokok permasalahan dalam penelitian ini dengan mengaitkan antara teori-teori dan dasar hukum yang berlaku sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang dapat membantu memecahkan permasalahan-permasalahan yang timbul.

BAB 3 : PENUTUP

Dalam bab ini, terdiri dari dari dua sub bagian yaitu penulis menjelaskan mengenai kesimpulan dan saran dari bab-bab yang telah diuraikan sebelumnya.



BAB 2

KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DI PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 1373/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.”

2.1 Akta Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan pada Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya akan disebut KUHPerdata), menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat.

Akta otentik yang dibuat menurut ketentuan pasal 1868 KUHPerdata adalah akta yang memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu :¹⁵

1. dibuat dalam bentuk yang ditentukan menurut Undang-undang,
2. dibuat dihadapan pejabat umum,
3. pejabat umum yang membuat suatu akta harus berwenang sesuai dengan tempat dan wilayah kerjanya.

Pasal 1868 KUHPerdata mendasari beberapa peraturan terkait dengan ketentuan pembuatan oleh Pejabat yang berwenang, salah satunya ketentuan bentuk akta didalam pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya akan disebut UUNJ), sedangkan ketentuan bentuk akta yang dibuat oleh PPAT diatur dalam pasal 53 PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya akan disebut Peraturan Jabatan PPAT), bentuk akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.

Ketentuan pertama dalam pasal 1868 KUHPerdata jika dikaitkan dengan bentuk akta notaris adalah pasal Pasal 38 UUNJ yang mana terdiri dari :

¹⁵. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudubio. Cet. 35, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita 1995), Pasal 1868.

1. awal akta atau kepala akta
2. badan akta
3. akhir atau penutup akta.

Ketentuan kedua dalam pasal 1868 KUHPerdata, menyatakan bahwa akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum. Pasal 1 angka (7) UUJN menjelaskan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Pejabat umum lainnya adalah PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1 angka (1) Peraturan Jabatan PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Ketentuan ketiga dalam pasal 1868 KUHPerdata adalah akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan tempat dan wilayah kerjanya, dalam pasal ini adalah Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam pengertiannya mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta otentik sesuai dengan tempat dan wilayah kerjanya. Wilayah kerja notaris sesuai pasal 18 UUJN adalah di daerah kabupaten atau kota. Sesuai ketentuan pasal 6 Peraturan Jabatan PPAT daerah kerja PPAT adalah wilayah Kabupaten atau Kotamadya. Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya. Dalam hal tertentu dengan ijin Direktur Jenderal Agraria seseorang PPAT dapat membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak dalam daerah kerjanya, misalnya dalam hal pembebanan hipotek atas beberapa bidang tanah yang letaknya di berbagai kabupaten atau kotamadya.

Pada pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria mengatur ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang ketentuan pelaksanaannya diatur didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 disimpulkan bahwa jual beli tanah telah harus dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Ketentuan akta jual beli harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung arti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang

bersangkutan, oleh karena akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat tidak hanya bagi para pihak melainkan bagi pihak ketiga juga, bilamana timbul permasalahan dikemudian hari.

Akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di muka seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat surat itu dengan maksud menjadikan surat tersebut sebagai surat bukti.¹⁶ Akta otentik dapat dibagi menjadi:¹⁷

1. Akta yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk, procesverbaal acte*). Akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihatnya serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam suatu akta itu.
2. Akta yang dibuat oleh para pihak (*partij acte*). Akta yang dibuat dihadapan pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. *Partij acte* ini dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁸

2.2 Peranan Notaris dan PPAT

Peranan Notaris dan PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik sangat penting dalam kehidupan masyarakat jaman sekarang. Karena masyarakat semakin membutuhkan suatu bukti tertulis berupa akta otentik agar dapat dijadikan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Tujuan lain dibuatnya akta otentik agar dapat lebih memastikan secara jelas hak dan kewajiban para pihak yang terkait, menjamin kepastian hukum dan juga diharapkan untuk dapat menghindari perselisihan antara para pihak di kemudian hari. Beberapa penjelasan tentang tugas dan kewenangan pejabat pembuat akta Notaris dan PPAT akan diuraikan penulis.

¹⁶. Prof. Dr. R. Soepomo, SH., *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1989), cet.11, hlm. 79.

¹⁷. Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm. 125.

¹⁸. Ibid.,

2.2.1 Pengertian dan Tugas Notaris

Pasal 1 UUJN menjelaskan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Undang-undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu- satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN.¹⁹

Lahirnya UUJN merupakan bukti bahwa jabatan Notaris diharapkan kehadirannya oleh aturan hukum. Terbentuknya UUJN diharapkan dapat membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum, dengan dasar seperti ini Notaris yang diangkat harus memiliki semangat untuk melayani masyarakat.²⁰

Selain sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Notaris juga diharapkan dapat memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada masyarakat yang datang menghadap kepada Notaris.

Mengenai wewenang yang harus dimiliki oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya adalah tidak sah. Wewenang Notaris ini meliputi 4 (empat) hal :²¹

¹⁹. Herry Susanto, SH., MH., Not., *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, cet. 1, (Yogyakarta: FH. UI Press, 2010), hlm. 40.

²⁰. Ibid.,

²¹. G. H. S, Lumban Tobing, SH., *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 4, (Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama, 1996), hlm. 49.

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut pembuatan akta yang dibuatnya. Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai kepentingan perorangan dan juga untuk kepentingan masyarakat. Pada pasal 20 ayat 1 UUJN notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta yang untuk kepentingan diri sendiri, isterinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda, dari notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa menjadi pihak. Tujuannya agar mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana suatu akta dibuat. Bagi setiap notaris ditentukan daerah hukum wilayah kerjanya (daerah jabatannya). Seseorang notaris dapat membuat akta otentik sesuai dengan wilayah kerjanya. Akta yang dibuat di luar wilayah kerjanya adalah tidak sah.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti, atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya.

Berdasarkan 4 (empat) wewenang notaris yang telah disebutkan, dapat diambil 2 (dua) kesimpulan, yaitu :

1. Tugas jabatan Notaris adalah menuangkan keinginan atau tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya. Jika ada gugatan atau tuntutan yang menyatakan bahwa sebuah akta otentik tidak benar, maka pihak yang mengugat

tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai aturan hukum yang berlaku.

2.2.2 Pengertian dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, mengatur PPAT sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Pentingnya peranan PPAT dalam rangka kegiatan Pendaftaran Tanah maka pemerintah menetapkan peraturan yang khusus mengatur mengenai tugas dan jabatan PPAT.

Pengertian PPAT terdapat dalam pasal 1 angka 24 PP nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pada pasal 1 Angka 1 PP 37/1998 tentang PPAT menyebutkan bahwa; PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pengaturan PPAT sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang bentuk akta dimuat dalam dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961 yang menyebutkan PPAT sebagai pejabat. Kedua peraturan yang menetapkan bahwa :

1. Berbagai perbuatan hukum harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.
2. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tersebut memiliki dampak pada bentuk akta yang dibuatnya sebagaimana tercantum pada Penjelasan Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 7, yaitu : dalam

kedudukannya sebagaimana disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Fungsi dan tanggung jawab seorang PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah adalah :

1. Membuat akta yang berfungsi sebagai bukti yang telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum.
2. Wajib membuat akta-akta PPAT yang dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.
3. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Tugas pokok PPAT ditegaskan dalam pasal 2 ayat 1 PP nomor 37/1998: melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 PP nomor 37/1998. yang dimaksud dengan perbuatan hukum tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT terdapat dalam Pasal 3 ayat 1 PP nomor 37/1998 yang menyebutkan bahwa : PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

2.2.3 Tanggung Jawab Profesi Notaris dan PPAT

Notaris dan PPAT merupakan pengemban profesi hukum. Dalam menjalankan tugasnya dituntut untuk bekerja secara profesional dan fungsional, agar dapat memiliki ketelitian, kehati-hatian, ketekunan, kritis dan pengabdian yang tinggi karena bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada sesama anggota masyarakat bahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Apabila seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan penyimpangan atau pelanggaran kode etik, maka harus rela mempertanggung jawabkan akibatnya sesuai dengan ketentuan tuntutan kode etik yang berlaku. Ada 3 (tiga) tanggung jawab yang harus dipenuhi dalam menjalankan jabatan sebagai pejabat pembuat akta, yaitu :²²

1. Tanggung jawab secara etika,

Notaris dan PPAT dalam memberikan pelayanannya harus bertindak profesional, salah satunya dengan bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri artinya Notaris dan PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan untuk memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia.

Seseorang yang menjalankan profesi sebagai Notaris dan PPAT merupakan seorang yang dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai keahlian khusus dalam hal pembuatan akta. Kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan

²². Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 1 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005). hlm. 60.

yang tugasnya adalah mengutamakan kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari para kepentingan dirinya sendiri.

2. Tanggung jawab secara hukum

Pada dasarnya tanggung jawab Notaris dan PPAT dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada saat menjalankan tugas profesi seorang Notaris harus memperhatikan Undang-undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004. Seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya harus memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan PMNA/Ka-BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tanggung jawab secara Moral

Ketentuan ini berkaitan dengan etika/tingkah laku Notaris dan PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya. Diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri, seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi Notaris dan PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum.

2.3 Aspek Hukum dalam Perjanjian

Di dalam KUHPerdara, hukum perjanjian diatur dalam Buku ketiga (tentang perikatan), yang terdiri atas suatu bagian umum dan suatu bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya, misalnya tentang bagaimana lahir dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya, sedangkan bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak digunakan dalam masyarakat,

misalnya jual beli, sewa menyewa, perjanjian perburuhan, pemberian dan sebagainya.²³

Pengertian perjanjian menurut Prof. Subekti yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut dan dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut.²⁴

Perikatan merupakan pengertian yang tepat untuk melukiskan suatu pengertian yang sama dengan apa yang ada dalam bahasa Belanda dimaksudkan dengan “*verbinten*”, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak yang berisikan hak dan kewajiban. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak yaitu suatu hal yang tidak dapat dilihat tetapi hanya dapat dibayangkan dalam pikiran.²⁵

2.3.1 Pembagian Perikatan Berdasarkan Sumbernya

Pembagian perikatan berdasarkan sumbernya dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Perikatan yang lahir dari Undang-Undang

Istilah “perikatan yang lahir dari Undang-undang” digunakan dengan mengikuti istilah pembuat undang-undang dalam pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan muncul dari perjanjian atau dari Undang-undang (*Onstaan of uit overeenkomst, of uit de wet*). Kekuatan mengikat sebuah perjanjian ditentukan oleh Undang-undang dan karenanya Undang-undang lebih tinggi daripada perjanjian.²⁶

²³. R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 127.

²⁴. R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 12, (Jakarta: Intermasa, 1990), hlm. 1.

²⁵. Ibid.,

²⁶. J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang*, Cet. 1, (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 12.

Namun demikian diantara para sarjana ada yang berpendapat, bahwa para pihak dalam perjanjian sebenarnya mempunyai dasar keterikatan yang lainnya, yaitu bahwa dalam kehidupan masyarakat modern yang telah sedemikian kompleksnya dan membutuhkan sesuatu gerak langkah yang lebih cepat membutuhkan adanya prinsip, bahwa suatu janji adalah mengikat, jadi para pihak terikat karena janji yang telah dibuat para pihak sendiri.²⁷

Dalam perjanjian, para pihak menyetujui atau paling tidak dianggap menyetujui perikatan-perikatan yang membentuk perjanjian yang bersangkutan. Pada dasarnya para pihak terikat pada perikatan-perikatan itu, bukan karena Undang-undang memberikan akibat hukum seperti itu pada janji-janji tersebut, tetapi karena janji yang telah diberikan itu sendiri mengikat para pihak.²⁸

b. Perikatan yang lahir dari Perjanjian.

Perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan suatu kebutuhan masyarakat kehidupan modern, karena hal yang demikian merupakan gejala yang universal dalam menjalani hubungan hukum antara masyarakat. Sesuai pasal 1233 KUHPer, perjanjian timbul karena :²⁹

1. Persetujuan

Menurut pasal 1313 KUHPerdata; Persetujuan atau *overeenkomst* berarti suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih. Tindakan atau perbuatan yang menciptakan persetujuan itu berisi pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) antara para pihak, dengan demikian persetujuan tidak lain dari pada persesuaian kehendak antara para pihak dalam membuat perjanjian. Perbuatan yang disebut didalam pasal 1313 KUHPerdata adalah perbuatan hukum, hal ini disebabkan tidak semua perbuatan mempunyai akibat hukum.³⁰

2. Dari Undang-Undang

²⁷. Ibid.,

²⁸. Ibid.,

²⁹. M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1986), hlm.28.

³⁰. Ibid.,

Perjanjian yang lahir dari Undang-undang, dibagi lagi menjadi dua; yang diatur dalam Pasal 1352 KUHPerduta dan Pasal 1353 KUHPerduta, yaitu:

- a. Semata-mata dari Undang-undang saja, yang timbul oleh hubungan kekeluargaan, misalnya kewajiban alimentasi, yaitu suatu kewajiban untuk menyantuni orang tuanya memberikan nafkah sesuai dengan pasal 289 KUHPerduta,
- b. Dari Undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1353 KUHPerduta dapat dibedakan persetujuan yang timbul akibat dari perbuatan manusia;
 - (1). persetujuan yang timbul akibat dari perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum atau perbuatan yang *rechmatige*, misalnya dalam hal seseorang melakukan suatu pembayaran yang tidak diwajibkan (pasal 1359 KUHPerduta), atau jika seseorang dengan sukarela dan dengan tidak diminta, mengurus kepentingan-kepentingan orang lain (*zaakwarneming* dalam pasal 1354 KUHPerduta).
 - (2). karena perbuatan yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerduta.

2.3.2 Pembagian Perikatan Berdasarkan Isinya.

Pasal 1234 KUHPerduta mengatakan, bahwa perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal ini banyak ditafsirkan, bahwa yang dimaksud Pasal 1234 KUHPerduta itu adalah perikatan dengan isi yang berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.³¹

Perikatan seperti dimaksudkan diatas umumnya dilahirkan dari suatu peristiwa dimana dua orang atau pihak saling menjanjikan sesuatu. Peristiwa ini

³¹ . Ibid.,

paling tepat dinamakan perjanjian yaitu suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji. Dikalangan masyarakat jaman sekarang perkataan perjanjian sudah sangat populer.³²

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perikatan dilahirkan dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah sumber utama dari perikatan. Disamping masih ada sumber-sumber lainnya yang juga bisa melahirkan perikatan. Secara tepatnya dirumuskan bahwa perikatan dilahirkan dari perjanjian, undang-undang dan hukum tak tertulis. Sehingga dapat dikatakan bahwa perkataan perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak (dalam pengertian tidak dapat dilihat dengan mata), sedangkan suatu perjanjian adalah peristiwa atau kejadian kongkrit memang dapat dilihat adanya dua orang atau pihak yang mengucapkan atau yang menulis janji-janji itu dan kemudian sebagai tanda kesepakatan, berjabat tangan atau menandatangani surat perjanjian.³³

2.3.3 Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat asas umum yang merupakan pedoman serta menjadi batas dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Beberapa asas dalam hukum perjanjian, yaitu :³⁴

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, bebas mengenai isinya, bebas apapun bentuknya sejauh tidak melanggar Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 dan 1338 KUHPerdata).³⁵ Hal ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relatif kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Asas inilah yang menyebabkan hukum perjanjian memiliki sistem terbuka. Pasal-pasal

³² . R. Subekti, *Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet. 2, (Bandung : alumni, 1980), hlm.10-11

³³ . Ibid.,

³⁴ . Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 43.

³⁵ . J. Satrio, *Hukum Perjanjian Pada Umumnya*, cet. 3, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 79.

dalam hukum perjanjian sebagian besar dinamakan hukum pelengkap karena para pihak boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian namun bila mereka tidak mengatur sendiri sesuatu tentang ketentuan lain maka para pihak tunduk pada undang-undang, dalam hal ini khususnya pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Asas konsensualisme.

Asas ini berasal dari perkataan *consensus* yang berarti sepakat. Pengertian asas konsensualitas ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak adanya kata kesepakatan, dengan kata lain perjanjian sudah sah apabila kata sepakat mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Asas konsensualitas lazimnya dapat disimpulkan dari pasal 1320 angka (1) KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu mengenai sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri.³⁶

3. Asas Personalialia

Asas ini adalah asas yang menyatakan tentang siapa-siapa yang terkait dalam perjanjian dan diatur dalam pasal 1315 KUHPerdata, yang menyatakan : pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.³⁷ Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai subyek pribadi/individu hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Meskipun secara sederhana dikatakan bahwa ketentuan pasal 1315 KUHPerdata menunjuk pada asas personalialia, namun lebih jauh dari itu menunjuk juga pada kewenangan seseorang untuk bertindak dalam membuat atau mengadakan perjanjian. Adanya kewenangan tersebut terkait dengan adanya salah satu syarat perjanjian dibuat oleh pihak yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan yang dilakukan oleh

³⁶. R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992), hlm.2.

³⁷. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1315.

perorangan sebagai subyek hukum akan mengikat orang perorangan tersebut.

2.3.4 Unsur-unsur dalam Hukum Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu :³⁸

1. Unsur esensialia

Unsur ini dalam suatu perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih dari satu pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya digunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian, misalnya perjanjian jual beli yang dibedakan dari perjanjian tukar menukar.

2. Unsur naturalia

Unsur ini adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia yang berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijualnya agar cacat-cacatnya tersembunyi.

3. Unsur aksidentalialia

Unsur ini adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak.

2.3.5 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.

Suatu perjanjian dapat disebut sebagai suatu perjanjian yang sah ketika telah memenuhi syarat-syarat perjanjian. Syarat-syarat perjanjian tersebut diatur

³⁸. Handri Raharjo, *Op.cit* , hlm. 46.

dalam pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
3. suatu hal tertentu,
4. suatu sebab yang halal.

Dari rumusan pasal 1320 KUHPerdara tersebut, dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subyeknya yang mengadakan suatu perjanjian. Apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka terhadap perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Dua syarat selanjutnya dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan para pihak itu, demikian juga dengan kedua syarat ini, apabila tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan demi hukum. Berikut penjabaran dari pasal 1320 KUHPerdara, adalah,³⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Maksudnya adalah harus ada kesepakatan, kesesuaian, kecocokkan, pertemuan kehendak dari kedua subyek yang mengadakan perjanjian, mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan. Sepakat itu terbukti dari adanya kehendak yang oleh pihak pertama telah dinyatakan kepada pihak kedua, pernyataan mana dapat dilakukan dengan tegas. Kesepakatan ini merupakan titik temu antara kehendak dan kemauan para pihak yang satu dengan kemauan atau kehendak pihak yang lain. Kehendak ini tentunya harus diucapkan atau diungkapkan. Unsur dari kesepakatan;

- (a). penawaran adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- (b). penerimaan adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

³⁹. Ibid., hlm. 47.

Jadi adanya kesepakatan itu sangat penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Untuk mengetahui kapan kesepakatan itu terjadi ada beberapa teori, yaitu;

(a). Teori pernyataan/ucapan, mengajarkan bahwa sepakat terjadi saat kehendak pihak yang menerima tawaran menyatakan bahwa pihak yang menerima penawaran itu, telah menyiapkan jawaban bahwa ia menyetujui penawaran tersebut. Kelemahan teori ini adalah bahwa sulit untuk menentukan saat terjadi persetujuan dan selain itu jawabannya setiap saat masih dibutuhkan untuk memastikan.

(b). Teori pengiriman, mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahan teori ini adalah bagaimana hal ini bisa diketahui, suatu waktu bisa saja, walaupun sudah dikirimkan tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan.

(c). Teori penerimaan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima, walaupun penerimaan itu belum diterimanya dan tidak diketahui secara langsung. Kelemahannya adalah bagaimana dapat diketahui penawarannya sudah diterima tanpa ada pernyataan pada saat penerimaan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Para pihak yang membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang cakap menurut hukum, yaitu setiap orang yang telah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya. Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dalam pasal 1330 KUHPerdata, yaitu;

- a. Orang yang belum dewasa,
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan; yaitu disebutkan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata,

- c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Apabila suatu perjanjian diadakan dengan orang yang tidak cakap, seperti dalam golongan yang telah disebutkan diatas, maka akibat terhadap perjanjian itu dapat diajukan pembatalan oleh hakim atas permohonan orang tersebut atau walinya (Pasal 1331 KUHPerdara).

3. Suatu hal yang tertentu

Hal tertentu yang dimaksudkan adalah obyek perjanjian. Pada umumnya suatu benda atau barang, namun terdapat pula perjanjian dimana obyeknya bukan suatu benda, misalnya perjanjian kerja diatur dalam Pasal 1601 KUHPerdara. Barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian adalah barang yang dapat diperdagangkan dan yang paling tidak harus ditentukan jenisnya.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai hal ini dalam Pasal 1332 ayat (1) KUHPerdara, sedangkan Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa tidak menjadi masalah bahwa tidak jadi masalah bila jumlah barang tidak tentu, asalkan dikemudian hari ditentukan. Hal ini diperjelas lagi oleh pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, yaitu, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian. Jadi, yang menjadi obyek prestasi dapat berupa barang-barang yang akan datang, dibagi menjadi dua, yaitu :

- (a) Obyek prestasi yang akan datang mutlak, yaitu bendanya belum ada pada waktu perjanjian, misalnya mobil yang masih akan dibuat.
- (b) Obyek prestasi yang akan datang nisbi, yaitu barangnya sudah ada pada waktu perjanjiannya diadakan, tetapi belum ada di bawah kekuasaan debitur, misalnya penjualan saham yang masih harus dibeli.

4. Suatu sebab yang halal.

Sebab yang dimaksud adalah isi dari perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian, diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Halal adalah tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Adanya ketentuan mengenai suatu sebab yang halal, maka ada ketentuan tentang sebab yang terlarang, yaitu sebab yang dilarang oleh Undang-undang atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, diatur pada pasal 1337 KUHPerdara.

Syarat kesepakatan dan syarat kecakapan diatas biasa disebut syarat subyektif, yakni mengenai subyeknya, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian ini dapat diajukan pembatalan. Pihak yang membatalkan perjanjian setidaknya berasal dari salah satu pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan pembatalan.

Syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif yaitu syarat mengenai objeknya, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, maka sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak perlu pembatalan. Terhadap perjanjian formil bila tidak dipenuhi formalitasnya yang telah ditetapkan Undang-undang maka perjanjian itu juga batal demi hukum.

2.3.6 Hak dan Kewajiban dalam suatu Perjanjian

Hal yang harus dilaksanakan di dalam perjanjian dinamakan dengan prestasi.⁴⁰ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi yang diperjanjikan itu adalah tindakan untuk menyerahkan, menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu. Tindakan untuk memberikan sesuatu berarti suatu kewajiban untuk menyerahkan.

Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari sebuah perjanjian. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas sebuah prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur.

⁴⁰. R. Subekti, *Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : alumni, 1980), hlm. 36.

Pihak yang wajib melakukan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.⁴¹

Pada perjanjian yang bersifat perdata, melekat prinsip pemaksaan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk memaksakan pemenuhan prestasi tersebut. Pemenuhan prestasi dapat dipaksakan kepada debitur melalui alat kekuasaan/pejabat Pengadilan, dengan menggunakan prosedur ditentukan dalam Undang-undang Hukum Acara Perdata. Secara materiil hukum perjanjian telah menetapkan hak kekuasaan kreditur/penjual untuk memperoleh prestasi yang diperjanjikan. Untuk memperoleh hak materiil atas prestasi kepada kreditur dilengkapi pula dengan hak kekuasaan melakukan aksi sebagai upaya hukum terhadap hak materiil atas prestasi. Jadi kreditur diberikan hak gugat atau aksi untuk memperoleh hak materiil atas prestasi dengan mempergunakan upaya hukum yang diatur dalam hukum acara perdata.

Akan tetapi tidak selamanya hak materiil dan hak aksi hanya berada pada satu pihak saja. Pada perjanjian timbal-balik seperti yang terjadi dalam jual-beli, masing-masing pihak penjual dan pembeli pada waktu yang bersamaan saling mempunyai hak materiil dan hak kekuasaan melakukan aksi. Penjual sebagai kreditur mempunyai hak materiil atas pembayaran harga barang sebagai prestasi serta dapat melakukan aksi penuntutan atas pembayaran harga apabila pembeli bersikap ingkar. Namun pada waktu yang bersamaan penjual berhadapan dengan pembeli yang memiliki hak materiil atas barang yang dibelinya serta sekaligus mempunyai kekuasaan melakukan aksi penuntutan atas barang yang dibeli apabila penjual ingkar menyerahkannya secara sukarela. Jadi penjual berdasar hak materiil, berhak atas jumlah harga penjualan berhadapan dengan hak materiil pembeli untuk memperoleh barang yang dijual. Dan kedua belah pihak dilengkapi dengan hak aksi melakukan penuntutan atas pemenuhan harga penjualan dan penyerahan barang yang dibeli.⁴²

Dalam tindakan hukum jual-beli kedua belah pihak sama-sama dibebani *obligatio/schuld*, yaitu kewajiban melaksanakan pemenuhan prestasi. Serta

⁴¹ . M. Yahya, *Op.cit.*, hlm.7.

⁴² . *Ibid.*, hlm.17.

sekaligus disamping *schuld* masing-masing juga dibebani *haftung* yakni tanggung jawab hukum untuk memenuhi pelaksanaan prestasi kepada masing-masing pihak secara sempurna. Dari *haftung* inilah lahirnya akibat hak materiil dan kekuasaan menuntut yang diberikan oleh hukum kepada masing-masing pihak. Maka dalam perjanjian yang timbal balik, *schuld dan haftung* itu merupakan beban yang dipikul oleh masing-masing pihak pada waktu yang bersamaan. Jadi pada prinsipnya seorang debitur mempunyai *obligation (schuld)* yang merupakan pertanggungjawaban pemenuhan atas semua harta kekayaannya.⁴³

Hak mendapatkan pertanggungangan dan pemenuhan dapat dilakukan melalui beberapa cara yang berbeda, yaitu :⁴⁴

1. Yang paling utama berdasarkan proses acara perdata. Melalui upaya hukum ini kreditur/penjual atas kekuatan putusan pengadilan dapat menghukum debitur untuk membayar hutang pokok ditambah dengan ganti rugi. Sesuai dengan hukum acara, pelaksanaan atas putusan yang telah berkekuatan tetap mutlak; pembayaran dan ganti rugi dilakukan melalui *eksekutorial beslag*.

Pelaksanaan *eksekutorial beslag* atas kekayaan seorang debitur dapat dilakukan atas jumlah atau seluruh harta debitur sesuai dengan besarnya jumlah tagihan; sampai terpenuhi jumlah pembayaran hutang kepada kreditur/penjual dan melalui penjualan lelang oleh pejabat lelanglah nanti, semua tagihan kreditur/penjual dilaksanakan pemenuhannya.

Akan tetapi dalam hal ini terdapat pengecualian, yaitu dalam keadaan pailit. Dalam keadaan pailit sekalipun yang meminta eksekutorial beslag terdiri hanya satu orang, namun eksekusi itu berlaku untuk semua kreditur. Kepentingan seseorang dalam pailit ditaklukan kepada kepentingan bersama oleh seluruh kreditur. Kepentingan seorang dalam pailit ditaklukan kepada kepentingan bersama oleh seluruh kreditur.

⁴³. Ibid.,*hlm.* 18.

⁴⁴. Ibid,

2. Melalui “fiat pengadilan”. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum acara. Suatu perjanjian hutang yang dituangkan dalam grose akta atas nama keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, pelaksanaan prestasi/pembayaran hutang tidak perlu melalui upaya proses gugatan biasa. Atas kelalaian debitur/pembeli, kreditur/penjual langsung dapat meminta “fiat eksekusi”, agar pengadilan melaksanakan eksekutorial beslag dan pelelangan.
3. Cara lain untuk memperoleh pemenuhan pembayaran atas penggantian pertanggungan ialah berdasarkan “atas kekuasaan sendiri”. Kreditur berhak menjual sendiri barang agunan/jaminan jika perjanjian hutang dituangkan dalam perjanjian hutang dituangkan dalam perjanjian hipotik. Ini sesuai dengan ketentuan pasal 1178 KUHPerdara yang memberi hak kepada kreditur untuk menjual sendiri barang jaminan yang ada ditangannya jika debitur ingkar melakukan pembayaran hutang.

2.3.7 Berakhirnya suatu perjanjian

Tentang hapusnya suatu perjanjian dapat juga disebut dengan hapusnya persetujuan, berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan debitur. Hapusnya suatu persetujuan sebagai hubungan hukum antara kreditur dan debitur dengan sendirinya akan menghapuskan seluruh perjanjian. Akan tetapi sebaliknya dengan hapusnya perjanjian belum tentu dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya persetujuan.⁴⁵

Hanya saja dengan hapusnya perjanjian, persetujuan yang bersangkutan tidak lagi mempunyai kekuatan pelaksanaan. Sebab dengan hapusnya perjanjian maka pelaksanaan persetujuan telah dipenuhi debitur. Misalnya dalam perjanjian jual-beli, dengan dilakukannya pembayarannya sesuai dengan harga barang yang telah disepakati, maka perjanjian sudah hapus. Akan tetapi persetujuan jual-belinya masih tetap ada antara para pihak penjual dan pihak pembeli. Lain halnya apabila persetujuannya yang dihapuskan, apabila para pihak menyatakan

⁴⁵. Ibid.,

persetujuan jual-beli dibatalkan dengan sendirinya perjanjian jual beli hapus, dan para pihak “kembali kepada keadaan semula”.⁴⁶

Jadi pada umumnya jika persetujuannya dihapuskan, mengakibatkan para pihak harus kembali kepada keadaan semula. Seolah-olah diantara para pihak tidak pernah terjadi apa-apa. Apabila perjanjiannya yang hapus tidak mengakibatkan kepada keadaan semula sebelumnya, akan tetapi para pihak berada dalam keadaan baru, dimana pihak pembeli memperoleh barang dan pihak penjual memperoleh sejumlah harga atas barang yang dijualnya.⁴⁷

Dari penjelasan tersebut diatas tentang hapusnya perjanjian, dapat dilihat dengan adanya persetujuan yang mendahului setiap perjanjian, dapat terjadi hapusnya perjanjian tetapi belum tentu menghapuskan persetujuannya itu sendiri, sedangkan hapusnya suatu persetujuan dengan sendirinya menghapuskan perjanjian.⁴⁸

Pada pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan cara hapusnya suatu perjanjian, yaitu :⁴⁹

1. Pembayaran (*Betaling*)

Pengertian pembayaran dalam hal ini sangat luas, tidak hanya berbentuk pembayaran dengan sejumlah uang, tetapi bisa juga dengan dengan pemenuhan jasa atau pembayaran dengan bentuk tak berwujud atau yang immateriel. Pembayaran prestasi dapat yang dilakukan dengan melakukan sesuatu. Salah satu alasan atau syarat untuk timbulnya kewajiban melakukan pembayaran disebabkan adanya suatu “perjanjian”.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan menyimpan atau penitipan; ini adalah suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si berhutang (kreditur) menolak pembayaran.

⁴⁶. Ibid., hlm. 106.

⁴⁷. Ibid.,

⁴⁸. Ibid.,

⁴⁹. Ibid.,

3. Pembayaran utang atau novasi; menurut pasal 1413 KUHPerdara, ada tiga syarat untuk melaksanakan suatu pembaharuan utang, novasi yang pertama, sedangkan novasi kedua dan ketiga adalah novasi subyektif, karena yang diperbaharui adalah orang-orang dalam perjanjian tersebut.
4. Perjumpaan utang atau kompensasi; ini adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.
5. Percampuran utang; percampuran utang yang terjadi pada dirinya si berutang utama berlaku juga untuk keuntungan para penanggung utangnya (borg). Sebaliknya percampuran utang yang terjadi pada seorang penanggung utang (borg), tidak sekali-kali mengakibatkan hapusnya utang pokok.
6. Pembebasan utang; teranglah bahwa si berpiutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari si berutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatan tersebut hapus.
7. Musnahnya barang yang terutang; jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tidak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum lalai menyerahkannya.
8. Batal/pembatalan; hal ini terkait dengan syarat subyektif dan syarat obyektif dalam suatu perjanjian, seperti yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara.
9. Berlakunya suatu syarat batal; yang dinamakan perikatan bersyarat itu adalah suatu perikatan yang nasibnya digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan belum tentu terjadi. Semua itu dinamakan suatu perikatan dengan suatu syarat batal.
10. Lewatnya waktu; dengan keadaan lewatnya waktu maka hapuslah perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas, artinya apabila dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.

2.4 Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Salah satu bentuk perjanjian yang umum dilakukan masyarakat adalah perjanjian jual beli. Salah satu tujuan perbuatan hukum jual beli dilakukan untuk memenuhi kebutuhan manusia untuk memiliki suatu benda. Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh pihak penjual dan penyerahan sejumlah uang oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

Cara dan terbentuknya persetujuan jual beli dapat terjadi dengan dua cara, yaitu :⁵⁰

1. Secara openbar/terbuka atas dasar eksekutorial atau yang disebut "*excutoriale verkoop*", yaitu persetujuan jual beli yang dilakukan melalui lelang, dimana kesepakatan jual beli dilakukan dimuka umum oleh pejabat kantor lelang, dan
2. Secara tangan-ketangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli tanpa campur tangan pihak resmi dan tak perlu dilakukan dimuka umum. Jika obyek jual belinya merupakan benda bergerak cukup dilakukan dengan lisan, kecuali mengenai benda tertentu khususnya benda tidak bergerak pada umumnya selalu memerlukan bentuk akta jual beli.

Dalam hal perbuatan hukum jual beli, seperti yang sudah diuraikan dihalaman sebelumnya, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan suatu kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk

⁵⁰. Ibid.,hlm.181.

penyerahan kebendaan yang dijual oleh pihak penjual dan penyerahan sejumlah uang oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.⁵¹

Perbuatan hukum jual beli yang dikatakan mempunyai dua sisi hukum; hukum kebendaan dan hukum perikatan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat perbuatan hukum jual beli hanya dari sisi perikatannya semata-mata, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap yang lainnya, maka dari itu juga perbuatan hukum jual beli disusun dalam Buku Ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Menurut pasal 1457 KUHPerdata;⁵²

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dari uraian pasal diatas, dijelaskan adanya dua hal penting dalam suatu perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian timbal balik, yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang merupakan hak milik dan kewajiban pembeli untuk membayar harga dengan sejumlah uang.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik karena menyangkut adanya dua perbuatan timbal balik, yaitu tindakan menjual dan tindakan membeli. Perjanjian jual beli juga merupakan persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli terkait dengan barang dan harga. Hal ini sesuai dengan asas dalam Hukum Perikatan bahwa perjanjian jual beli bersifat konsesuil, yaitu berdasarkan kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁵³

Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada tahap kesepakatan jual beli, salah satu pihak dalam perjanjian akan menyampaikan terlebih dahulu sebuah penawaran atau yang disebut “*offering*”, dalam bentuk pernyataan tentang apa yang dikehendaki disertai dengan berbagai macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum agar tercapainya sepakat oleh para pihak.

⁵¹. Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Jual Beli*, cet. 1, (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.1.

⁵². Ibid.,

⁵³. M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm.182

Jadi penawaran tersebut berisi kehendak dari salah satu atau lebih pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh kesepakatan atau persetujuan dari lawan pihaknya tersebut. Pihak lawan yang menerima penawaran tersebut harus memberikan jawaban apakah menerima penawaran tersebut dan tercapainya kesepakatan atau pihak lawan yang menerima penawaran tidak menerima penawaran dan mengajukan pernyataan yang dikehendaki, sehingga belum tercapai kesepakatan. Keadaan tawar menawar ini masih berjalan yang biasa disebut negosiasi antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Kesepakatan yang dimaksud bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapainya suatu persesuaian kehendak yang merupakan kehendak dari salah satu pihak sama dengan yang dikehendaki oleh satu pihak lainnya. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Tercapainya kesepakatan ini dapat dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan misalnya setuju dan dapat juga dengan cara bersama-sama menaruh atau membuat tanda-tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu yang umumnya disebut dengan membuat surat perjanjian tertulis dengan ditandatangani para pihak diatas meterai.

Tercapainya suatu kesepakatan merupakan lahirnya hak dan kewajiban para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum jual beli. Terkait dengan asas yang terkandung dalam perbuatan hukum jual beli, yaitu asas konsensualisme yang berasal dari kata konsensus yang berarti pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.

Dalam perjanjian ditentukan bahwa segera setelah terjadi kesepakatan, maka lahirlah perjanjian, yang pada saat yang bersamaan juga menerbitkan perikatan di antara para pihak yang telah mencapai kesepakatan tersebut, kemudian timbullah hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak pembeli diwajibkan memberikan pembayaran akan sejumlah harga yang telah disepakatai dan berhak memperoleh benda yang menjadi obyek jual beli setelah lunasnya

pembayaran. Pihak penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli dan berhak menerima sejumlah pembayaran yang telah disepakati.

2.5 Pengertian Jual Beli Tanah

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, sudah dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tertulis. Dari pengertian pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang disebut dengan jual beli tanah adalah suatu perjanjian pihak yang mempunyai tanah, yang disebut pihak penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan terhadap pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati, yang menjadi obyek dalam jual beli menurut hukum barat ini apa yang disebut tanah-tanah hak barat yaitu misalnya tanah-tanah hak Eigendom, Erfpacht, Opstal.⁵⁴

Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, sekalipun pembeli tanah membayar harga secara penuh dan tanah secara fisik telah diserahkan kepadanya sehingga sekalipun mengenai tanah, ketentuan hukum tanah melainkan ketentuan hukum perdata yaitu mengenai hukum perjanjian. Hal ini tidak berbeda dengan jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris yang membuat aktanya.

Hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli secara yuridis apabila telah dilakukan *levering* penyerahan nyata dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk memenuhi kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam pasal 1459 KUHPerdata bahwa Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pihak pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan dengan penyerahan nyata/langsung. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerdata, menurut kedua pasal tersebut dengan akta transport. Akta tersebut wajib didaftarkan kepada pejabat yang disebut penyimpanan hypotek. Dilakukannya pendaftaran tersebut, maka tata cara penyerahan yuridis itu selesai

⁵⁴. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Cet. 1, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 27.

dan dengan pendaftaran itu pula hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.⁵⁵

Pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tata cara penyerahan secara yuridis, sebagai kelanjutan dari jual beli tanah tersebut belum pernah berubah sampai dengan dicabut Undang-undang Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 24 dari *Bapalingen Omtrent de Invoering Van en den Overgang Tot de Nieuwe wetgeving* (publikasi 3 Maret 1848 S.10), penyerahan yuridis hak atas tanah diatur dan tata caranya ditetapkan dalam *Overschrijvingsordonnantie* (S.1834-27) secara tidak tepat umumnya disebut ordonansi Balik Nama.⁵⁶

Menurut pasal 1 ordonansi itu penyerahan yuridis wajib dilakukan dihadapan *overschrijvings-ambtenaar* (Pejabat Balik Nama), yang bertugas membuat akta transportnya, sekaligus membuat pendaftarannya. Ketentuan-ketentuan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan *overschrijvingsordonnantie* yang mengatur penyerahan yuridis itulah yang termasuk hukum tanah karena dengan dilakukannya penyerahan yuridis terjadi pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan.⁵⁷

2.5.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH, jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.⁵⁸

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan

⁵⁵. Ibid., hlm.28.

⁵⁶. Ibid.,

⁵⁷. Ibid.,

⁵⁸. Ibid.,hlm. 333.

hak tersebut, sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan itu diketahui oleh umum yang apabila hal tersebut tidak dilakukan maka menurut Ter Haar bahwa perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.⁵⁹

Tunai dimaksudkan adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan. Oleh karena itu, maka tunai berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, tetapi atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁶⁰

Transaksi atau jual beli tanah dimaksudkan kedalam hukum benda khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, bukan kedalam hukum perikatan. Hal tersebut disebabkan karena pertama-tama jual beli tanah tidak menimbulkan hak dan kewajiban (hanya pemindahan hak dan kewajiban (hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah). Jika perbuatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, maka pada tunai dianggap tunai dan tidak dibayarkan sisa harganya, penjual dapat menuntut atas dasar perbuatan jual beli tanah. Pada jual beli tanah tidak terdapat perjanjian yang mendahuluinya yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.⁶¹

Kemungkinan lain adalah perjanjian jual beli yang sama sekali tidak mewajibkan terlaksananya jual beli tersebut, akan tetapi mungkin menimbulkan hak mungkirnya apabila pihak-pihak tersebut menggunakan hak mungkirnya maka akan timbul kewajiban pada masing-masing pihak yang disertai akan haknya. Menurut Tar Haar isi dari jual beli tanah menurut hukum adat terbagi atas tiga hal, yaitu;⁶²

⁵⁹. K. Wantjik Saleh, SH. *Hak Anda Atas Tanah*, cet.4 (Jakarta: Ghalia Indonesia), hlm. 30.

⁶⁰. Soerojo Wignjodipero, SH., *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, cet. 4, (Jakarta: Gunung Agung: 1984), hlm. 207.

⁶¹. Ibid.,

⁶². Ibid.,

1. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa bahwa pemindahan hak tetap mempunyai hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah diterimanya antara lain menggadai, menjual gadai, adil sende, menjual akad akad atau gede.
2. Pemindahan hak atas tanah dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya, adol plas, runtemurun, pati bogor, menjual jaja,
3. Pemindahan hak atas tanah berdasarkan pembayaran tunai dengan perjanjian, bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Dalam hukum adat bentuk-bentuk jual beli tanah ada 4 (empat), yaitu:⁶³

1. Jual lepas

Jual lepas ini merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara pihak penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Biasanya pada transaksi jual beli lepas, calon pembeli akan memberikan suatu tanda pengikat yang lazim disebut “panjer”. Akan tetapi didalam kenyataannya panjer yang merupakan tanda jadi tidak terlalu mengikat, walaupun ada akibatnya bagi calon pembeli yang tidak jadi melaksanakan pembelian tanah dikemudian hari (artinya panjer tersebut menjadi milik penjual).

2. Jual Gadai

Merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai secara sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut sehingga pada jual gadai sifatnya sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan yang tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

⁶³. Soerojo Wignjodipero, SH., *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, cet. 4, (Jakarta: Gunung Agung: 1984), hlm. 208.

3. Jual tahunan

Merupakan suatu perilaku hukum yang berisi penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang sifatnya sementara waktu.

4. Jual Gangsur

Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat)

Jual beli dalam hukum adat tidak sama dengan jual beli yang terdapat dalam pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata karena jual beli dalam hukum adat belum tentu mengenai peralihan hak milik, tetapi juga hak pakai atau hak menguasai saja. Ada beberapa pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai berikut;

a. Jual tunai

Jual tunai atau disebut juga juga jual beli tunai adalah kesepakatan jual beli dengan pembayaran tunai dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barangnya dan pihak yang lain akan membayar harganya dengan tunai/kontan, oleh karena itu disebut pula jual kontan. Umumnya jual beli ini terjadi pada barang eceran atau barang ringan, sedangkan untuk barang berat atau barang tidak bergerak/ barang tetap dikenal istilah jual lepas.⁶⁴ Menurut Prof. Ali Affandi jual lepas itu adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan riil dan konkrit artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan panca indera seseorang. Berbeda dari

⁶⁴ H. Hilman Haikusuma, S.H., *Hukum Perekonomian adat Indonesia*, cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 105.

jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang sifatnya konsensual dan abstrak dimana jual beli sudah terjadi dengan adanya persetujuan kedua pihak pada pasal 1458 KUHPerdata, tetapi hak milik atas adanya penyerahan yuridis pada pasal 1459 KUHPerdata.⁶⁵

b. Jual Hutang

Jual hutang atau jual beli barang dengan hutang, maksudnya adalah suatu persetujuan dimana pihak penjual menyerahkan barangnya dan pihak pembeli tidak membayar dengan pembayaran tunai, melainkan dengan hutang, artinya dengan pembayaran yang ditangguhkan waktunya. Termasuk dalam jual hutang ini adalah apa yang disebut jual cicilan, jual angsur atau jual beli dengan pembayaran angsuran, mingguan atau bulanan, dan beli sewa atau sewa beli atau apa yang disebut beli mengutang yaitu mengambil barang lebih dahulu dari penjual dibayar kemudian atau yang oleh masyarakat pedesaan disebut jual beli kredit dengan sistem bon dengan nota atau catatan yang sederhana tanpa meterai atas dasar saling percaya antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

c. Jual Sewa

Disebut juga jual beli sewa yaitu persetujuan antara dua pihak, dimana satu pihak menyerahkan barangnya dan pihak lainnya berjanji akan membayar harga barang tersebut secara angsuran hingga lunas, setiap bulan dalam waktu yang lama (beberapa tahun) sesuai dengan persetujuan tertulis yang ditandatangani kedua pihak. Selama barang tersebut belum dibayar lunas oleh pihak pembeli, maka ia dianggap hanya sebagai penyewa atas barang tersebut. Apabila pembeli lalai dalam membayar cicilannya maka ia dapat ditegur oleh penjual, atau juga barangnya berupa alat transport, maka barangnya dapat ditarik berupa uang muka dan uang cicilan dapat hilang karena dianggap sebagai sewa akan tetapi bila pembayaran angsuran tersebut dilanjutkan kembali, maka barang tersebut dapat dikuasainya kembali. Demikian seterusnya sampai pembayaran

⁶⁵. Ibid.,

lunas sesuai dengan waktu yang telah disepakati, sehingga pembeli menjadi pemilik dari barang tersebut. Perbedaan jual beli sewa dengan jual beli hutang sebagaimana tersebut diatas, bahwa dalam jual beli hutang begitu terjadi kesepakatan maka barangnya langsung beralih kepada pembeli sebagai hak miliknya dan sisa pembayaran menjadi hutang pembeli, sedangkan dalam jual beli sewa, selama pembayaran belum lunas, maka barangnya belum menjadi hak pembeli, tetapi hanya mempunyai hak menguasai atau hak pakai saja.⁶⁶

2.5.2 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Setelah berlakunya UUPA pengertian jual beli menurut hukum tanah nasional yaitu suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.⁶⁷

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam jual beli menurut hukum tanah nasional mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu :⁶⁸

1. Bersifat terang, artinya bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
2. Bersifat tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya. Dalam pengertian yang bersifat tunai ini terdapat 2 (dua) perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu :
 - a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
 - b. Pembayaran harganya.

⁶⁶. Ibid., hlm. 108.

⁶⁷. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, cet. 1, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 330.

⁶⁸. Ibid.,

Jika kedua perbuatan hukum tersebut diatas telah terpenuhi, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian, maka sisa harganya merupakan pinjaman atau utang-piutang diluar perbuatan jual beli.

3. Bersifat riil atau nyata, artinya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Hukum Tanah Nasional merupakan hukum tanah Indonesia yang tunggal tersusun berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum adat tertentu dengan tanah ulayatnya. Alam pemikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi Hukum Tanah Nasional, yang dirumuskan sebagai komunalistik-religius yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para Warga Negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁶⁹

Hukum Tanah Nasional merupakan hukum tanah Indonesia yang tunggal tersusun berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum adat tertentu dengan tanah ulayatnya. Alam pemikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi Hukum Tanah Nasional yang dirumuskan sebagai komunalistik-religius yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa.⁷⁰

Para warga negara merumuskan secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Adanya hubungan komunalistik menunjukkan hakikat hubungan hukum bangsa Indonesia dengan semua tanah diseluruh wilayah Negara Indonesia tanah bersama. Sifat

⁶⁹. Boedi Harsono, S.H, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional (dalam hubungannya dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001)*, cet. 1, (Jakarta: Universitas Trisakti), 2002, hlm. 30.

⁷⁰. Ibid.,

religius menunjukkan keyakinan dan pengakuan bahwa tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa.⁷¹

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita berdasarkan pada hukum adat yang secara tidak langsung mengatur ketentuan-ketentuan mengenai hak atas tanah dan perbuatan pemindahan hak atas tanah. Perbuatan yang dimaksud termasuk didalamnya jual beli yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang disesuaikan dengan jiwa yang terdapat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sekalipun Hukum Tanah Nasional kita menggunakan konsepsi, asas, lembaga-lembaga hukum dan sistem hukum adat.

2.5.3 Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli atas tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdato dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan.⁷²

Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.⁷³

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukumnya biasa disebut "*Juridische levering*" yang artinya penyerahan menurut hukum, yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat dikenal dengan sebutan balik nama. Jadi sebelum proses

⁷¹. Ibid., hlm. 30.

⁷². K. Wantjik Saleh, SH. *Hak Anda Atas Tanah*, cet.4 (Jakarta: Ghalia Indonesia), hlm. 31

⁷³. Ibid.,

balik nama dilangsungkan maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli.⁷⁴

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri atas dua bagian, yaitu : Perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya. Sehingga walaupun hal yang pertama sudah dilaksanakan dengan pembuatan akta notaris, tetapi kalau hal yang kedua belum dilakukan maka status tanah tersebut masih tetap sebagai Hak Milik pihak penjual.⁷⁵

Menurut Pasal 1457 KUHPerdato, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang terjual oleh pihak penjual dan penyerahan uang oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.⁷⁶

Dalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbal balik dimana bagi pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas obyek benda yang diperjual belikan serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi dan menanggung terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang sedangkan kewajiban pihak pembeli yang utama adalah membayar harga yang berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dan penjual tersebut.⁷⁷

⁷⁴. Ibid.,

⁷⁵. Ibid., hlm. 31-32.

⁷⁶. Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

⁷⁷. Subekti, *Pokok-pokok Dari Hukum Perdata*, cet. 21 (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hlm. 135.

2.6 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁷⁸ Setelah berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, pakaiian, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.⁷⁹

Menurut pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c Peraturan 3/1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP 24/1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Objek dari jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual, maka secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena hak atas tanah yang dijual bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pihak pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi dalam kenyataannya yang diperjual-belikan bukanlah

⁷⁸. Sutedi, *Peralihan atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 71.

⁷⁹. Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU, LN No. 104 Tahun 1960, TLN. 2043, pasal 26 ayat (1).

tanahnya melainkan adalah hak atas tanahnya.⁸⁰ Beberapa jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia;⁸¹

1. Hak Milik

Yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain, yang dapat menjadi subyek atas Hak Milik hanya Warga Negara Indonesia. Hak Milik menurut Undang-undang Pokok Agraria jika dibandingkan dengan Hak kebendaan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah haknya mirip dengan hak *eigendom*.

2. Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu paling lam 25 tahun (35 tahun - 25 tahun dapat diperbaharui) kemudian kembali pada subyeknya. Peruntukan tanah dengan hak guna usaha adalah perusahaan pertanian, peternakan dan perikanan.

3. Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (30 tahun - 20 tahun diperbaharui) kemudian kembali pada subyeknya.

4. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Adalah hak untuk menggunakan dan/atau hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dan keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pihak pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang. Subyek Hak Pakai adalah; Warga Negara Indonesia, Warga Negara

⁸⁰. Effendi Perangin, S.H., *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), cet. 3, hlm. 8.

⁸¹. Surini Ahlan Sjarif, SH, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgelijk Wetboek*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), cet. 1, hlm. 19-20.

Asing, Badan-badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, Badan-badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5. Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, jika ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa. Subyek Hak Sewa adalah Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, Badan-badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, Badan-badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6. Hak membuka hutan dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2.7 Jual beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sesuai dengan ketentuan pasal 1457 KUHPerdota, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa suatu akta otentik dibuat dihadapan Pejabat umum yang berwenang. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum.

Akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris berdasarkan perbuatan dan perjanjian dari para pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai suatu peraturan. Akta pengikatan jual beli adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh waktu yang harus dipenuhi oleh pihak yang terkait.

Syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris. Hal-hal atau syarat-syarat tangguh adalah yang melatar belakangi tersebut antara lain :

1. Jual beli yang dilakukan dengan pembayaran secara angsuran atau dilakukan dengan mencicil.
2. Jual beli yang dilakukan dengan pembayaran secara tunai atau dilakukan dengan pelunasan, tetapi dikarenakan nilai pajak-pajak yang muncul terlalu besar maka dibuatlah Akta pengikatan jual beli.
3. Apabila suatu objek yang akan diperjual-belikan masih dalam masa waktu cicilan dari kepentingan pihak penjual (selaku debitur) terhadap suatu Bank (selaku kreditur), maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli untuk kepentingan jarak waktu dalam proses pengurusan ijin terlebih dahulu kepada pihak Kreditur tersebut, sebelum dibuat Akta Jual Beli terhadap objek tersebut.
4. Apabila obyek yang akan diperjual-belikan masih menjadi agunan/jaminan utang dari pihak penjual kepada kreditur lain, dan pelunasan utang dari pihak penjual kepada pihak kreditur lainnya dibayarkan dengan dana yang akan diperoleh dari transaksi jual beli objek yang sama, maka sebelum dibuat akta jual beli sampai proses pelunasan selesai maka dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
5. Apabila objek tanah yang akan diperjual-belikan belum bersertipikat, sedangkan pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah proses pembuatan sertipikat selesai, maka selama proses pembuatan sertipikat yang berlaku adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Setelah sertipikat diterbitkan maka barulah dibuatkan Akta Jual Beli.

2.8 Akta Jual Beli yang disertai dengan perjanjian hutang piutang

Jual beli dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan cara pembayaran lunas dan dengan cara pembayaran angsuran yang umumnya disebut dengan cicilan. Tindakan transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan pembayaran angsuran atau cicilan dengan sendirinya melahirkan perjanjian utang piutang,

karena pihak pembeli belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan dari nilai harga transaksi yang sudah disepakati para pihak.

Pada halaman sebelumnya (halaman 46) telah diuraikan tentang pengertian tentang jual utang atau jual beli barang dengan hutang, maksudnya adalah suatu persetujuan perjanjian jual beli dimana pihak penjual menyerahkan barangnya dan pihak pembeli tidak membayar dengan pembayaran tunai, melainkan dengan hutang, artinya dengan pembayaran yang ditangguhkan waktunya maka akan lahirlah perjanjian utang piutang.

Akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT didahului dengan akta hutang piutang berdasarkan kesepakatan para pihak antara pihak penjual dan pihak pembeli. Hal tersebut dilaksanakan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimana pihak penjual dan pihak pembeli mempunyai kebebasan dalam membuat dan menyetujui kesepakatan dari sebuah perjanjian. Walaupun demikian akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT dengan didahului akta hutang piutang tidaklah diperbolehkan karena bertentangan dengan hukum yang berlaku dan norma-norma yang ada.

Menurut hukum adat yang menjadi dasar Undang-undang Pokok Agraria, mengatur bahwa jual beli itu adalah terang dan tunai. Prinsip tunai yang dimaksud adalah nilai harga transaksi yang sudah disepakati dibayarkan pada saat akta jual beli dibuat, apabila pembayaran hanya dilakukan sebagian tetap saja pembayaran tersebut dianggap sudah dilakukan pembayaran penuh dan sisanya dianggap sebagai utang.⁸²

Dalam kondisi sebuah akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional, tetapi pihak pembeli hanya membayar sebagian saja dari harga yang sudah disepakati dengan kata lain belum melakukan pelunasan, maka pihak penjual tidak dapat meminta kembali tanahnya atau

⁸². Effendi Perangin-angin, S.H., *Op.cit.*, hlm. 24.

mengajukan pembatalan terhadap akta jual beli tersebut. Penjual dapat tetap menuntut pelunasan pembayaran yang belum dipenuhi oleh pihak pembeli.⁸³

Sahnya suatu perjanjian jual beli yang dituangkan dalam sebuah akta jual beli harus memenuhi empat unsur syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada pasal 1320 KUHPerdara terdiri dari 4 (empat) unsur dan dikelompokkan menjadi :

1. 2 (dua) unsur pokok pertama yang menyangkut subyek (para pihak) yang mengadakan perjanjian disebut unsur subyektif,
2. 2 (dua) unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian disebut unsur obyektif.

Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat hukum dalam perjanjian, maka terhadap perjanjian tersebut dapat diancam dengan pembatalan yaitu batal demi hukum.

Akta jual beli yang dibuat dengan didahului pembuatan akta hutang piutang tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu syarat suatu sebab yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang mengakibatkan suatu perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Jika dihubungkan antara prinsip tunai dalam akta jual beli dengan cara pembayaran dimana para pihak tidak menyelesaikan pelunasan pembayaran secara tunai pada saat akta jual beli dibuat dihadapan PPAT, maka dengan adanya pasal 1335 KUHPerdara mengakibatkan perjanjian jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akta jual beli dibuat karena adanya kesepakatan antara pihak penjual yang berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai pelunasan dari perolehan hak milik tersebut. Definisi perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah :

⁸³. Ibid.,

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Pasal 1457 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa ada dua kewajiban yang dibebankan dalam perjanjian jual beli, yaitu :

1. kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pihak pembeli,
2. kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dijanjikan kepada pihak penjual.

Pada akta jual beli yang dibuat PPAT dengan jelas tercantum nilai harga transaksi yang harus dibayarkan pihak pembeli kepada pihak penjual. Nilai harga transaksi merupakan salah satu syarat obyektif yang telah disepakati pihak penjual dan pihak pembeli, dengan tertulisnya nilai harga transaksi pada akta jual beli maka sebesar nilai harga tersebutlah kewajiban pihak pembeli untuk membayar pelunasan transaksi jual beli tersebut.

2.9 Syarat Sahnya Akta Otentik

Ada dua syarat sahnya akta otentik yang harus dipenuhi yaitu syarat formil dan syarat materiil. Antara kedua syarat ini bersifat kumulatif, bukan alternatif. Selanjutnya antara syarat formil maupun syarat materiil itu sendiri pun bersifat kumulasi pula, sehingga dalam kumulasi terdapat pula kumulasi.⁸⁴

1. Syarat formil

Kekuatan pembuktian formil adalah suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar-banar dilakukan oleh pihak pejabat yang berwenang.⁸⁵

Terdapat beberapa syarat sahnya akta otentik yang harus dipenuhi untuk mendukung keabsahan suatu akta otentik. Syarat formil ini bersifat kumulatif, apabila satu syarat saja tidak terpenuhi maka mengakibatkan suatu akta otentik menjadi cacat formil. Akibatnya akta tersebut tidak sah

⁸⁴. M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), cet.1, hlm. 566.

⁸⁵. John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), cet. 3, hlm. 137.

dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan. Syarat-syarat formil itu terdiri dari :

a. Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang pada umumnya terdiri dari pejabat umum notaris dan PPAT atau pejabat lain berdasarkan Undang-undang. Apabila dibuat dihadapan pejabat yang tidak berwenang maka sesuai ketentuan pasal 1869 KUHPerdata menegaskan akta tersebut tidak sah sebagai akta otentik dan hanya bernilai sebagai akta bawah tangan dengan syarat apabila para pihak yang terkait menandatangani.

b. Dihadiri para pihak.

Kehadiran para pihak pada saat pembuatan akta sebagai landasan yang melahirkan persetujuan. Pada saat akta dibuat dengan dihadiri para pihak maka pejabat pembuat akta dapat memastikan adanya kesepakatan pendapat dan keinginan dari para pihak terkait dengan perjanjian yang akan dituangkan ke dalam sebuah akta.

c. Kedua belah pihak dikenal atau diperkenalkan kepada pejabat.

Dalam setiap akta otentik, pada awal akta terdapat pernyataan dari pejabat pembuat akta bahwa para penghadap dikenal atau diperkenalkan kepada pejabat. Biasanya yang memperkenalkan para pihak kepada pejabat pembuat akta adalah saksi dan saksi itu sendiri adalah pegawai dari pejabat sehingga pada kenyataannya syarat ini hanya bersifat formalitas. Para pihak datang menghadap pegawai yang bekerja pada kantor pejabat pembuat akta sambil mengutarakan maksud mereka untuk dibuatkan akta. Berdasar keinginan tersebut pegawai itu memperkenalkan para pihak kepada pejabat dan pada saat pembuatan akta, pegawai tersebut bertindak sebagai saksi.

d. Dihadiri oleh dua orang saksi.

Syarat pembuatan akta dengan dihadiri dua orang saksi yang bertindak dengan tujuan dua orang saksi tersebut menyaksikan kebenaran berlangsungnya pembuatan akta dihadapan pejabat yang bersangkutan. Umumnya yang bertindak sebagai saksi adalah pegawai pejabat pembuat akta. Suatu pembuatan akta otentik yang tanpa dihadiri oleh

dua orang saksi tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu tidak sah sebagai akta otentik dan derajatnya turun menjadi akta akta bawah tangan.

- e. Menyebut identitas pejabat, penghadap dan para saksi.

Kelengkapan identitas pejabat meliputi nama kecil, nama lengkap dan tempat kedudukan pejabat. Identitas para pihak meliputi nama kecil dan nama lengkap, pekerjaan atau status sosial, tempat tinggal dan menyebutkan status penghadap sebagai kuasa apabila kehadirannya sebagai kuasa mewakili kepentingan orang yang diwakilinya. Identitas para saksi meliputi nama kecil, nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal.

- f. Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta.

Agar sebuah akta sah harus menyebutkan: nama tempat pembuatan akta dan hari, bulan, tahun pembuatannya. Jika tidak menyebutkan atau mencantumkan salah satu data tersebut mengakibatkan akta tidak sah sebagai akta otentik tetapi eksistensi dan kekuatannya hanya sebagai akta bawah tangan apabila para penghadap menandatangani.

- g. Pejabat membacakan akta dihadapan para penghadap.

Pejabat harus membacakan akta tersebut dihadapan para penghadap dan saksi-saksi, apabila salah seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang yang dipergunakan dalam akta maka diterjemahkan oleh pejabat dalam hal ini umumnya notaris dan bila notaris tidak mampu dapat diterjemahkan oleh seorang penerjemah.

- h. Ditandatangani semua pihak.

Penandatanganan harus segera dilakukan setelah selesai pembacaan akta kepada para pihak dan saksi. Menurut ketentuan ini yang harus ikut menandatangani akta terdiri dari; para penghadap, para saksi, pejabat dan penerjemah (jika ada). Jika salah satu diantara para penghadap tersebut tidak tandatangan maka mengakibatkan akta tidak sah dan tidak berkekuatan sebagai akta otentik tetapi hanya sebagai akta bawah tangan.

2. Syarat materiil

Mengenai syarat materiil, terdiri dari;

- a. Berisi keterangan kesepakatan para pihak. Isi yang tercantum dan dirumuskan dalam akta adalah keterangan tentang hal-hal yang disepakati para pihak dengan ketentuan harus persis sama, sesuai dengan yang diterangkan para pihak. Jadi pada prinsipnya notaris tidak boleh mengurangi, menambah atau melebihi dari apa yang disepakati para pihak.
- b. Isi keterangan perbuatan hukum merupakan keterangan yang disampaikan para pihak kepada pejabat berupa perbuatan hukum atau tindakan hukum yang bersegi dua; seperti perjanjian jual-beli, utang piutang, hibah dan sebagainya, atau mengenai hubungan hukum seperti hubungan dibidang harta kekayaan. Akta yang berisi keterangan di luar perbuatan hukum atau hubungan hukum tidak memenuhi syarat materiil, sehingga akta itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Akta yang tidak memuat keterangan tentang perbuatan atau hubungan hukum bukan akta dalam pengertian pembuktian, karena menurut hukum fungsi akta adalah untuk membuktikan perbuatan atau hubungan hukum yang terjadi di antara para pihak yang membuatnya.
- c. Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti. Pada dasarnya para pihak datang menghadap pejabat, agar dibuat akta sesuai dengan keterangan yang mereka kehendaki, dengan sendirinya melekat kesengajaan bahwa akta tersebut akan dipergunakan sebagai bukti mengenai perbuatan atau hubungan hukum yang mereka terangkan atau sepakati. Kesengajaan itu sebagai langkah preventif terhadap kemungkinan terjadinya persengketaan di kemudian hari diantara para pihak. Hal ini sesuai dengan fungsi akta yang digariskan pasal 1867 KUHPerdara bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun akta bawah tangan.

2.10 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.

Sebuah akta dengan isinya keterangan yang dimuat dalam akta itu dianggap sebagai benar, isinya mempunyai kepastian sebagai keterangan yang sebenar-benarnya menjadi terbukti sah di antara pihak dengan pengertian :⁸⁶

1. Bahwa akta otentik merupakan salah satu bukti yang kuat apabila dipergunakan di muka pengadilan tanpa menggunakan tanda pembuktian lainnya,
2. Bahwa apabila diperlukan pembuktian sebaliknya, akta otentik senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa yang diperbolehkan menurut undang-undang.

Kekuatan pembuktian sebuah akta otentik adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan-ketentuan perUndang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu.

Dalam pemberian tugas inilah terletak pemberian tanda kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat, hal tersebut dikarenakan adanya kewajiban seorang pejabat pembuat akta untuk membuat keterangan dari semua apa yang mereka saksikan di dalam menjalankan jabatan mereka dalam membuat sebuah akta secara otentik semua apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada pejabat pembuat akta, dengan permintaan agar keterangan-keterangan para pihak dicantumkan dalam sebuah akta. Ada tiga kekuatan pembuktian otentik pada sebuah akta otentik, yaitu:⁸⁷

1. Kekuatan pembuktian lahiriah.

Maksud dari Kekuatan pembuktian lahiriah ini adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian lahiriah jika dikaitkan dengan pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah

⁸⁶. G. H. S. Lumban Tobing., *Op.cit*, hlm. 54

⁸⁷. *Ibid.*,

tangan; akta yang dibuat di bawah tangan akan berlaku sah yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tandatangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya. Apabila sebuah akta kelihatannya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar sebagaimana yang tersusun dari kata-katanya dalam isi akta yang dibuat dari seorang pejabat umum maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

2. Kekuatan pembuktian formal

Maksud dari kekuatan pembuktian formal ini adalah bahwa pejabat yang membuat akta telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan kebenaran yang diuraikan oleh pejabat umum yang membuatnya sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.

Dalam arti formal sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Pada akta yang dibuat dibawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

Dalam arti formal maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari sebuah akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir dan juga tempat di mana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij bahwa para pihak benar-benar menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan yang diberikan dan akan

dituangkan kedalam akta yang mengetahui secara pasti kebenarannya adalah hanya diantara pihak-pihak sendiri.

3. Kekuatan pembuktian material

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta akta otentik terdapat perbedaan antara keterangan dari pejabat yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum dalam akta itu dan keterangan dari pihak yang tercantum di dalamnya. Tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang meminta untuk dibuatkan akta otentik untuk kepentingan dirinya sendiri.

Kekuatan pembuktian material inilah yang dimaksud dalam pasal 1870, 1871 dan 1875 KUHPerdara, kepada para pihak yang bersangkutan sebagai penerima hak maka akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalam akta itu dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan di dalamnya sebagai hanya suatu pemberitahuan saja dan tidak mempunyai hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok dalam akta itu.

2.11 Kekuatan akta otentik dalam Pembuktian di Pengadilan

Dalam suatu proses perdata salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil gugatannya akan dikabulkan. Hubungan hukum ini yang harus terbukti di muka hakim dan tugas dari kedua pihak yang berpekara adalah memberi bahan-bahan bukti yang diperlukan oleh hakim.⁸⁸

⁸⁸. Prof. Dr. R. Soepomo, SH., *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1989), cet.11, hlm. 24.

Pengertian membuktikan adalah membenarkan hubungan hukum, yaitu misalnya apabila hakim mengabulkan tuntutan penggugat, pengabulan ini mengandung arti bahwa hakim menarik kesimpulan bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat sebagai hubungan hukum antara pengugat dan tergugat adalah benar.⁸⁹

Kebenaran yang dicari dan diwujudkan oleh hakim dalam gugatan hukum perdata merupakan kebenaran yang bersifat formil dari diri dan sanubari hakim tidak dituntut keyakinan. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian yang berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.⁹⁰

Dalam kerangka sistem pembuktian yang demikian sekiranya tergugat mengakui dalil penggugat meskipun hal itu bohong dan palsu, hakim harus menerima kebenaran itu dengan kesimpulan bahwa berdasarkan pengakuan itu tergugat dianggap dan dinyatakan melepaskan hak perdatanya atas hal yang diperkarakan. Meskipun hakim berpendapat kebenaran dalil gugat yang diakui tergugat itu setengah benar dan setengah palsu secara teoritis dan yuridis, hakim tidak boleh melampaui batas-batas kebenaran yang diajukan para pihak dipersidangan. Namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.⁹¹

Hakim dalam memutus perkara perdata, hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan pengugat dan tergugat. Oleh karena itu, fungsi dan peran hakim dalam proses perkara perdata, hanya terbatas :⁹²

⁸⁹. Ibid.,

⁹⁰. Ibid.,

⁹¹. M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), cet.1, hlm. 498.

⁹². Ibid.,

1. mencari dan menemukan kebenaran formil,
2. kebenaran itu diwujudkan sesuai dengan dasar alasan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung.

Sehubungan dengan sifat pasif tersebut sekiranya hakim yakin bahwa apa yang digugat dan diminta penggugat adalah benar, tetapi pengugat tidak mampu mengajukan bukti tentang kebenaran yang diyakininya, maka hakim harus menyingkirkan keyakinan itu dengan menolak kebenaran dalil gugatan karena tidak didukung dengan bukti dalam persidangan.

Dalam hukum perdata alat bukti surat diklasifikasikan menjadi tiga macam surat, yaitu :⁹³

1. surat biasa,
2. akta otentik,
3. akta dibawah tangan.

Perbedaan dari ketiga macam surat ini, dalam kelompok mana suatu tulisan termasuk tergantung dari cara pembuatannya. Sehelai surat biasa dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti. Berbeda dengan akta otentik yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk dijadikan alat bukti dikemudian hari apabila diperlukan untuk membuktikan bahwa suatu peristiwa hukum telah dilakukan dan akta itu adalah buktinya, dan juga pada saat dibutuhkan pada saat pembuktian dipengadilan akta otentik dapat menjadi alat bukti yang kuat.

Akta otentik merupakan sebuah surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya untuk mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak tentang apa yang tersebut di dalamnya perihal perjanjian yang disepakati para pihak. Bukti yang cukup ini juga disebut sebagai bukti yang sempurna. Kekuatan pembuktian yang sempurna ini berarti bahwa isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti lawan yang kuat, berarti hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut dengan perkataan lain yang termuat dalam akta otentik harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Berhubungan dengan hal pembuktian di pengadilan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan bukti formil dan materiil.

⁹³. Ibid.,

Pembuktian formil yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta, dan pembuktian materiil bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar.⁹⁴

2.12 Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.

Kasus Posisi

- a. Penggugat :
 - 1. Raden Ajeng Tri Padmawati Soemardjo
- b. Tergugat :
 - 1. Lucia Maria Tien Banowati (Tergugat)
 - 2. Syamsul Faryeti, SH. (Turut Tergugat I)
 - 3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri RI Cq. Badan Pertanahan Nasional Pusat Cq. KA. Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Nasional Kota Depok. (Turut Tergugat II)

Dalam gugatan yang diajukan ini, Penggugat adalah sebagai pihak penjual dari sebuah tanah seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dengan sertipikat Hak Milik Nomor 1320 Persil No 11 D.II, Gambar situasi Nomor 4663/1984 terdaftar atas nama RA. Tri Padmawati S. terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas Kab. Dati II Bogor.

Pada tanggal 8 Juli 1996 antara pihak pengugat dan pihak tergugat membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996, yang ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Bogor, dimana pihak Penggugat sebagai kreditur dan pihak Tergugat I sebagai debitur.

Kemudian pada tanggal 10 Juli 1996 antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat membuat akta Jual Beli Nomor 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT di Bogor. Sampai saat ini Tergugat belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa

⁹⁴. Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), cet. 10, hlm. 64.

hutangnya kepada Penggugat atas pembelian tanah yang terdaftar atas nama Penggugat, sertifikat nomor Hak Milik Nomor 1320 Persil No 11 D.II, Gambar situasi Nomor 4663/1984 terdaftar atas nama RA. Tri Padmawati S. terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas Kab. Dati II Bogor. Atas keadaan tersebut penggugat merasa dirugikan.

Dalam akta pengakuan hutang nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996 pihak tergugat menyatakan jika dalam jangka 5 (lima) bulan sejak akta ditandatangani tidak melaksanakan kewajibannya atau melunasi pembayaran sisa hutang pembelian tanah milik Penggugat maka Pengakuan Hutang tanggal 8 Juli 1996 dan akta Jual Beli nomor 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 secara otomatis dinyatakan batal.

Tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat ternyata Pihak Tergugat telah membalik namakan sertifikat tanah Hak Milik Persil No 11 D.II, Gambar situasi Nomor 4663/1984 terdaftar atas nama RA. Tri Padmawati S. terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas Kab. Dati II Bogor menjadi atas nama Tergugat. Proses balik nama sertifikat dilakukan Tergugat tanpa melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Penggugat.

Sampai dengan 13 (tiga belas) tahun kemudian pihak tergugat belum juga melakukan pelunasan kepada pihak penggugat atas transaksi jual beli yang dituangkan pada akta Jual Beli Nomor 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996.

Petitum (Tuntutan)

Petitum adalah apa yang oleh penggugat dimintakan atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Jadi petitum ini akan mendapatkan jawabannya dalam dictum atau amar putusan pengadilan. Adapun petitum (tuntutan) dari gugatan penggugat yang diajukan dalam kasus ini adalah sebagai berikut :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
- b. Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap penggugat,

- c. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 110/5/Pancoran Mas/1996 yang dibuat dihadapan Tergugat I tertanggal 10 Juli 1996,
- d. Menyatakan batal demi hukum Surat Pengakuan Hutang Nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996,
- e. Menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1320,
- f. Menghukum Turut Tergugat I untuk mengembalikan sertipikat Hak Milik Nomor 1320 seperti semula atas nama Penggugat (Raden Ajeng Tri Padmawati Soemardjo),
- g. Menyatakan batal semua perikatan dan pembatalan dalam bentuk apapun yang dilakukan Tergugat dengan orang/pihak lain atas tanah sengketa,
- h. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dalam keadaan baik dengan tanpa syarat apapun dan menyerahkan kepada Pengugat,
- i. Menyatakan Penggugat membayar uang Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) terhadap Tergugat akibat batal Akta Jual Beli Nomor 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 dan Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 3 tertanggal 8 juli 1996,
- j. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat baik secara materiil dan immateriil dengan dengan perhitungan total kerugian materiil sebesar Rp. 1.428.514.961,00 (satu milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah). Kerugian immaterial yang diderita adalah gangguan kesehatan dan kehilangan waktu dalam mengurus perkara ini dihitung dengan nilai uang sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah). Maka total kerugian materiil dan immateriil adalah Rp. 4.428.514.961,00 (empat milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu sembilan ratus enam puluh satu rupiah).

Eksepsi dalam Pokok Perkara

1. Jawaban dari Tergugat

Dalam Eksepsi :

Tergugat bersama-sama dengan jawaban pokok perkara telah mengajukan eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena yang dipermasalahkan oleh Pengugat adalah tidak jelas apakah mengenai jual beli tanah Milik Penggugat yang ada di Desa Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Depok seluas 6.630 M² ataukah mengenai utang piutang (wanprestasi dang anti rugi) sebesar Rp. 268.460.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah). Oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) maka terhadap gugatan yang demikian itu harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- a. Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsinya mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini,
- b. Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas keberadaannya,
- c. Bahwa kejadian sebenarnya yang terjadi adalah pada mulanya Penggugat berkeinginan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari salah satu bank, tetapi karena pada waktu itu sangat sulit mendapatkan suatu fasilitas kredit maka pada tanggal 8 Juli 1996 dihadapan Tergugat I dibuatlah akta pengakuan hutang Nomor 3 dimana seolah-olah Tergugat berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 278.460.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus enam puluh ribu) yaitu setara dengan harga tanah seluas 6.630M² x Rp. 42.000,00 (empat puluh dua ribu rupiah).

- d. Bahwa telah dibuat akta jual beli nomor 110/5 Pancoran Mas/1996 antara Penggugat selaku penjual dan tergugat selaku pembeli terhadap sebidang tanah seluas 6.630 M2 yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1320 dengan harga Rp. 179.000.010,00,00 (seratus tujuh sembilan juta sepuluh ribu rupiah) dan bukan dengan harga Rp. 278.460.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) seperti dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996 oleh Notaris yang sama.
- e. Bahwa seandainya Penggugat bersikukuh pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat I maka akta tersebut adalah gugur karena sesuai dengan pasal 1 ayat 3 dalam akta tersebut berbunyi : apabila dalam jangka waktu 5 (lima) bulan pihak pertama masih belum melunasi hutang tersebut maka perjanjian ini menjadi batal dan pihak telah setuju untuk mengadakan pembaharuan perjanjian.
- f. Bahwa sejak Akta Pengakuan Hutang nomor 3 tanggal 8 Juli 1996 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2009 belum pernah diadakan pembaharuan perjanjian maka sesuai dengan kalusula Pasal 1 ayat 3 Akta nomor 3 tersebut telah terjadi, karena masa waktunya sudah lebih dari 5 (lima) bulan.
- g. Karena perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996 telah menjadi batal, maka semua tuntutan Penggugat yang berkaitan dengan perjanjian tersebut harus ditolak semua, khususnya pada point 14a, 14b dan point 16 yaitu kerugian materiil dan kerugian immateriil.
- h. Tuntutan penggugat harus ditolak terhadap sita jaminan atas tanah dan bangunan seluas lebih kurang 300M yang terletak di Jl. Pulo Mas 1F Nomor 2 Rt. 008/ Rw. 002, Kayu Putih, Jakarta Timur.

Jawaban Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

- a. Turut tergugat I mohon kehadiran Ketua Majelis Hakim perkara Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tanggal 4 Agustus 2009 agar kiranya apa-apa yang telah diuraikan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
- b. Menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat ditujukan kepada Turut Tergugat I seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui oleh Tergugat I dengan tegas dan benar,
- c. Bahwa Turut Tergugat I bersedia membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 3 yang dibuat dihadapan Tergugat II tanggal 8 Juli 1996 adalah atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat dan diketahui oleh suami Penggugat dan Akta tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara,
- d. Penggugat telah menjual tanahnya seluas 6.630 M2 Akta Jual Beli 11/05/Pancoran Mas dengan Tergugat yang disetujui oleh suami Penggugat, karena itu Turut Tergugat I dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat adalah sah.
- e. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat seharusnya apabila perjanjian ini telah lewat 5 (lima) bulan belum selesai, maka berdasarkan Pasal 1 point (3) Akta Pengakuan Hutang Nomor 3 tanggal 8 Juli 1996 (apabila dalam jangka waktu lima bulan Pihak Pertama masih belum melunasi hutang tersebut maka perjanjian ini batal dan para pihak telah setuju untuk mengadakan pembaharuan perjanjian), tetapi ternyata Penggugat dan Tergugat terlena sampai dibiarkannya sampai 13 (tiga belas) tahun tidak juga dilakukan pembaharuan perjanjian.
- f. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima,
- g. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Putusan Dari Hakim

Hakim dalam mengadili perkara ini dalam putusannya berdasarkan pertimbangan hukum, yaitu :

- a. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Depok seluas 6.630 M2 telah menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat sebagaimana dalam akta jual beli Nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Pihak Tergugat memang belum menyelesaikan atau melunasi pembayaran dari pembelian tanah tersebut. Akibat perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara materiil maupun immaterial sehingga Tergugat secara nyata telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat.
- b. Bahwa dengan adanya bukti Akta Pengakuan Hutang Nomor 3 tertanggal 8 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat dan disepakati tentang hutang piutang dimana Penggugat merupakan pihak yang menghutangkan dan Tergugat adalah pihak yang berhutang. Tergugat menyatakan dalam akta pengakuan hutang tersebut akan membayar hutangnya kepada Penggugat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal akta pengakuan hutang dibuat, tetapi pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta tersebut maka Tergugat terbukti melakukan wanprestasi kepada Penggugat,
- c. Dari adanya kedua bukti akta tersebut diatas setelah Majelis menghubungkan satu sama lain, Majelis Hakim melihat dan menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli tanah yang dilakukan dengan cara hutang piutang yakni Tergugat sebagai pembeli yang melakukan pembelian dengan cara berhutang.
- d. Setelah memperhatikan secara seksama ternyata kedua akta tersebut dibuat dengan memenuhi ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara serta oleh pejabat yang berwenang dan mengikat kedua belah pihak. Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual Beli tersebut diatas menurut hemat Majelis adalah sah menurut hukum dan karenanya sesuai ketentuan pasal

1338 KUHPerdara, Penggugat dan Tergugat berkewajiban untuk mentaati dan melaksanakan kedua akta tersebut sebagai suatu perikatan yang telah dibuat oleh para pihak. Maka Majelis tidak mengabulkan tuntutan ke 3 dan ke 4 karena dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak,

- e. Tidak mengabulkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat belum melunasi seluruh harga tanah dan menuntut pembatalan atas akta jual beli yang sudah dibuat para pihak tersebut diatas. Menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum, oleh karena dalam akta jual beli tersebut jelas terlihat bahwa asas jual beli dilakukan dengan terang dan tunai telah terpenuhi yakni dengan adanya objek jual beli dan telah disepakati harga jualnya.

2.6. Analisa Kasus

1. Analisa Kasus terhadap Putusan Hakim

Berdasarkan uraian kasus yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tanggal 4 Agustus 2009, dimana penggugat menuntut pembatalan akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996. Akta jual beli tersebut dibuat berdasarkan akta hutang piutang yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak yang sama dan dihadapan Notaris dan PPAT yang sama pula. Putusan majelis hakim adalah tidak mengabulkan tuntutan dari pihak penggugat, menurut majelis hakim akta jual beli tersebut sudah sah karena telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara mengenai sahnya suatu perjanjian ada 4 syarat, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut harus terpenuhi dalam suatu perjanjian. Keempat syarat tersebut dibagi dalam dua jenis syarat yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif.

Akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996 dibuat tanpa melakukan pelunasan pembayaran dari harga jual beli yang telah disepakati dan telah ditulis dalam akta jual beli, maka menurut penulis akta jual beli tersebut tidak memenuhi syarat obyektif sebab yang halal dari ketentuan pasal 1320 KUPerdata.

Adanya suatu ketentuan sebab yang halal terkait dengan ketentuan sebab yang terlarang diatur pada pasal 1337 KUHPerdata, yaitu sebab yang dilarang oleh Undang-undang atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pihak pembeli dalam hal ini melakukan tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan yaitu mengakibatkan kerugian pada pihak penjual karena tidak melakukan kewajiban pembayaran transaksi jual beli tersebut.

Ketentuan pada pasal 1335 KUHPerdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Ketentuan pasal 1335 KUHPerdata jika dikaitkan dengan akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996 dianggap akta jual beli tersebut dibuat berdasarkan sebab yang palsu, karena pihak penjual dan pembeli melanggar ketentuan yang ada dalam akta jual beli harus dilakukan dengan pelunasan pembayaran pada saat akta jual beli dibuat. Dalam hal ini para pihak tetap secara bersama-sama melakukan tindakan untuk tidak menghiraukan ketentuan dalam akta jual beli yang mengharuskan pelunasan pembayaran transaksi jual beli tersebut.

Salah satu unsur otentik yang harus dipenuhi dalam akta jual beli adalah pada bagian isi akta yang memuat tentang apa yang disepakati para pihak sebagai ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang tertulis di dalam badan akta. Dalam bagian badan akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996 yang mencantumkan harga nilai transaksi jual

beli tidak dipenuhi oleh pihak pembeli karena pembeli tidak melakukan pelunasan pembayaran pada saat akta jual beli tersebut dibuat. Maka unsur otentik dalam akta jual beli tersebut tidak terpenuhi.

Berdasarkan ketentuan dari pasal 1320, 1335, 1337 KUHPerdara, menurut penulis akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat sahnya suatu akta otentik. Oleh karenanya dapat dibatalkan demi hukum dan mengakibatkan akta jual beli tersebut yang awalnya merupakan akta otentik turun derajatnya menjadi akta bawah tangan.

2. Analisa Kasus terkait dengan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT

Pihak Turut Tergugat I yaitu Notaris dan PPAT yang membuat akta pengakuan hutang dan akta jual beli seharusnya menolak untuk membuat akta jual beli yang didahului dengan akta hutang piutang. Notaris dan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik seharusnya memperhatikan dan mematuhi ketentuan pasal 16 UUJN notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam kasus ini, Notaris dan PPAT sebagai Turut tergugat I membuat akta pengakuan hutang yang dilanjutkan dengan akta jual beli tanpa memperhatikan kepentingan penjual yang belum menerima pembayaran pelunasan dari pihak pembeli. Apabila Notaris melakukan pelanggaran pasal 16 UUJN maka berdasarkan Pasal 85 UUJN notaris dapat dikenakan sanksi berupa;

1. teguran lisan,
2. teguran tertulis,
3. pemberhentian sementara,
4. pemberhentian dengan hormat
5. pemberhentian dengan tidak hormat,

Pihak yang berwenang untuk memberikan sanksi-sanksi tersebut diatas adalah pihak Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat.

Pada ketentuan pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT nomor 37 tahun 1998, menjelaskan seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti yang telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pada pembuatan akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996 dibuat tanpa memperhatikan ketentuan tindakan hukum jual beli yang seharusnya, dimana transaksi jual beli diharuskan sebagaimana bukti bahwa sudah terlaksananya tindakan menjual dan membeli sebuah tanah. Dalam hal ini pembeli tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran transaksi jual beli.

Pada ketentuan pasal 28 ayat 4 huruf (d) Peraturan Jabatan PPAT nomor 37 tahun 1998, jika dikaitkan dengan pembuatan akta jual beli nomor 110/05/Pancoran Mas/1986 tertanggal 10 Juli 1996, maka dianggap PPAT membuat akta jual beli tersebut dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, karena sebuah akta jual beli seharusnya dibuat dengan ketentuan prinsip terang dan tunai.

BAB 3

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan analisa yang telah ditulis dalam bab-bab sebelumnya mengenai penulisan tesis dengan judul “KEKUATAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBUKTIAN DI PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.”, maka penulis dapat menarik kesimpulan :

1. Pembuktian di pengadilan terkait akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta pengakuan hutang sebelumnya hanya sebatas pembuktian secara formil saja dan akta jual beli tidak dapat dibatalkan, kecuali pembatalan oleh Putusan Hakim. Kenyataannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel, Majelis Hakim tidak mengabulkan tuntutan dari penggugat untuk membatalkan akta jual beli dikarenakan adanya prinsip terang dan tunai. Suatu akta jual beli yang dibuat tanpa melakukan pelunasan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.
2. Tanggung jawab seorang Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang merupakan akta partai (akta para pihak) hanya sebatas tanggung jawab formil saja karena sebuah akta yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT hanya memuat kebenaran formil saja.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan tersebut diatas, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Majelis Hakim dalam memberi putusan tentang kekuatan akta otentik diharapkan dapat menilai dari unsur-unsur sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhi tidak hanya terkait dengan pembuktian formilnya saja. Agar kepastian hukum dapat diterapkan terkait dengan ketentuan

hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian yang sedang menjadi perkara di pengadilan.

2. Dalam menjalankan tanggung jawab sebagai notaris dan PPAT dalam pembuatan sebuah akta otentik diharapkan senantiasa berpegang pada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian dan juga memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam membuat suatu akta otentik sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar. Notaris dan PPAT sebaiknya memperhatikan kepentingan dari para pihak yang terkait dalam suatu akta yang dibuatnya agar dikemudian hari tidak menimbulkan suatu permasalahan diantara para pihak.
3. Apabila dalam suatu transaksi jual beli tanah para pihak sepakat untuk belum melakukan pelunasan pembayaran maka sebaiknya akta yang dibuatkan adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris.

REFERENSI

1. Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Trisakti, 2002.
- Haikusuma, Hilma. *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Kansil, C. S. T. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Mustafa, Bachsan. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2003.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1981
- , *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1999.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Perangin-angin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Soebekti, R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.
- Tobing, G. H. S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1996.
- Wignjodipero, Soerojo. *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung: 1984.

Vollmar, H. F. A. disadur Chidir Ali. *Hukum Benda*. Bandung: Tarsito. 1980.

2. Peraturan PerUndang-Undangan

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24/1997

-----, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Nomor 37/1998

-----, *Undang-Undang Pokok Agraria*. Nomor 5/1996

-----, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. Nomor 30/2004

PUTUSAN

Nomor : 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatana n t a r a :

RADEN AJENG TRI PADMAWATI SOEMARDJO, beralamat di Jl. Ambalun No. 14, Rt.001/Rw. 008, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, Dalam hal ini memilih domisili hukum dikantor kuasanya : **MANSON LUMBANRAJA, SH.,MM., KARIO LUMBANRADJA, SH., RATNA LUMBANTORUAN, SH. SAUT LUMBANRAJA, SH., dan ROSSY NAPITUPULU, SH.,** Para Advokat dan Pengacara dari kantor **MANSON LUMBANRAJA, SH.,MM & Associates**, berkantor di Komplek Perkantoran Pulo Mas Satu, Gedung I, lantai 3, Ruang 4, Jalan Ahmad Yani No.2; Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 102/SK/MLV/II/2009, tertanggal 23 Juli 2009, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

M E L A W A N

1. **LUCIA MARIA TIEN BANOWATI**, beralamat di Jalan Pulo Mas I F No.2, Rt.008, Rw.012, Kayu Putih, Jakarta Timur. Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;
2. **SYAMSUL FARYETI, SH.,** Notaris di Bogor, berkedudukan di Cimanggis, Jalan Raya Bogor KM.30 No.55, Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Cq. KA. KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK**, beralamat di Komplek Sub. Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota

Kembang, Depok. Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan saksi dan kedua belah pihak berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Merimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 03 Agustus 2009 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 04 Agustus 2009 dalam Register Nomor: 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel. telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah kosong seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 1320 Persil No. 11 D.II, Gambar Situasi No. 4663/1984 atas nama RA. Tri Padmawati. S terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor ;
2. Bahwa pada tanggal 8 Juli 1996, Penggugat telah menjual tanah yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Bogor tersebut kepada Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli No. 110/5/Pancoran Mas/1996 yang di buat dihadapan Turut Tergugat I (Syamsul Faryeti, SH) Notaris di Bogor tertanggal 10 Juli 1996;
3. Bahwa Penggugat menjual tanah tersebut diatas kepada Tergugat dengan harga Rp. 42.000,- (empat puluh dua ribu rupiah) per meter persegi sehingga harga keseluruhan = Rp.42.000,- x 6.630M2 = Rp. 278.460.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) ;
4. Bahwa adapun Penggugat menjual tanah tersebut, karena Penggugat membutuhkan biaya untuk keperluan hidup keluarga, membiayai kuliah anak-anaknya karena suami Penggugat telah pensiun, ternyata Tergugat telah membohongi dan membodohi Penggugat selama 13 (tiga belas) tahun dengan membuat janji-janji palsu ;
5. Bahwa atas penjualan tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor kepada Tergugat, Tergugat belum membayar lunas tanah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat telah membuat Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 8

Juli 1996 (Persisnya 13 tahun yang lalu) dihadapan Turut Tergugat I Notaris di Bogor dengan Akta No. 3 ;

6. Bahwa atas Pengakuan Hutang Tergugat kepada Penggugat sebagaimana terdapat dalam Akta Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I, Notaris di Bogor, :
 - Tergugat baru melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari harga keseluruhan sebesar Rp.278.460. 000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah)
 - Tergugat berjanji akan membayar sisanya kepada Penggugat dalam Jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak pembayaran pertama dilaksanakan yaitu tanggal 11 Juli 1996 dan apabila lewat waktu yang ditentukan Tergugat tidak dapat melunasi hutangnya tersebut kepada Penggugat maka Tergugat akan dikenakan Sanksi berupa bunga Deposito yang berlaku pada saat itu di Bank Central Asia (BCA) ;
 - Tergugat juga telah berjanji jika dalam jangka waktu 5 (lima) bulan Tergugat tidak juga dapat melunasi hutang tersebut maka dengan demikian Perjanjian pengakuan hutang antara Penggugat dengan Tergugat adalah batal dan tanah tersebut tetap milik Penggugat ;
7. Bahwa perlu diketahui, Penggugat mau melakukan Jual Beli No. 110/5/ Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Notaris di Bogor adalah karena Tergugat terlebih dahulu membuat Perjanjian Akta Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 kepada Penggugat ;
8. Bahwa hingga sampai sekarang selama 13 (tiga belas) tahun Tergugat belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat atas Pembelian tanah yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor sebesar Rp.128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), maka akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan sendirinya Akta Jual Beli No. 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Notaris di Bogor dianggap tidak sah dan batal demi hukum, hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 1517 KUHPerdata yang menyatakan :
“ Jika si Pembeli tidak membayar harga pembelian, si Penjual dapat menuntut pembatalan pembelian ”

Oleh karena itu mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan akan memutus perkara ini menyatakan Akta Jual Beli No.110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Syamsul Faryeti, SH, Notaris di Bogor Batal Demi Hukum *

9. Bahwa secara jelas dan nyata sebagaimana terdapat didalam Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 Tergugat menyatakan jika Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya atau melunasi pembayaran sisa hutang pembelian tanah milik Penggugat dalam jangka waktu 3 (bulan), maka dikenakan bunga deposito yang berlaku di Bank Central Asia sebesar 18 % dan jika dalam jangka waktu 5 (lima) bulan Tergugat juga tidak dapat melunasi atau membayar hutangnya kepada Penggugat maka Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 dan Akta Jual Beli No.110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 secara otomatis dinyatakan Batal ;

Oleh karena itu mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan akan memutus perkara ini menyatakan Akta Pengakuan Hutang No.3 tertanggal 8 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Notaris di Bogor dan Akta Jual Beli No.110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 Batal Demi Hukum dan Penggugat bersedia mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah Penggugat terima sebagai uang muka atas pembelian tanah milik Penggugat sebagaimana disebutkan diatas ;

10. Bahwa yang paling mengejutkan Penggugat selain Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Penggugat, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat telah membalik namakan Sertifikat tanah Hak Milik No. 1320 Persil No. 11 D.II, Gambar Situasi No. 4663/1984 atas nama RA. Tri Padmawati. S (Penggugat) terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dan berubah menjadi atas nama Tergugat di buat dihadapan Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dahulu Kantor Badan Pertanahan Kabuten Bogor) pada hal diketahui bahwa Tanah tersebut masih milik Penggugat karena Tergugat belum melunasi sisa pembayaran atas pembelian tanah tersebut, Maka oleh karena itu mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan akan memutus perkara ini menghukum Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok) membatalkan Sertifikat tanah atas nama Tergugat dan mengembalikan sertifikat tanah milik Penggugat seperti semula yaitu Sertifikat tanah Hak

atas nama Raden Ajeng Tri Padmawati Soemardjo (Penggugat) yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Bogor seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) serta menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. ;

11. Bahwa sampai Gugatan ini diajukan Tergugat tidak pernah menunjukkan etikap baiknya untuk menyelesaikan atau memenuhi isi Perjanjian pengakuan hutang No.3 yang dibuat dihadapan Syamsul Faryeti, SH, Notaris di Bogor, maka Tergugat telah melanggar Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan :

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya ,

Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh karena undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan etiked baik “

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan :

“ Suatu Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat Perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam waktu yang telah dilampaukannya “.

12. Bahwa sebagai bukti etikap baik dari Penggugat sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Tergugat sesuai Surat No. 24/PP/ML/III/2009 tertanggal 10 Maret 2009 agar Tergugat dapat menyelesaikan masalah pembayaran hutangnya secara kekeluargaan dan atas Surat Peringatan tersebut Tergugat telah membuat Surat Pernyataan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu surat tertanggal 7 April 2009, surat tertanggal 14 Mei 2009, surat tertanggal 1 Juni 2009 yang pada pokoknya Tergugat

meminta agar diberikan waktu untuk melakukan pembayaran, akan tetapi tidak pernah terealisasi dan hal ini menunjukkan Tergugat tidak ada niat untuk membayar hutang tersebut kepada Penggugat dan Tergugat seolah-olah kebal hukum;

13. Bahwa melihat niat buruk atau Perbuatan Tergugat yang tidak bertanggungjawab dan melakukan kebohongan selama 13 (tiga belas) tahun, dengan tidak pernah menepati janji yang dibuat sendiri bahkan bertindak diluar sepengetahuan Penggugat dengan mengangunkan sertifikat serta membalik namakan sertifikat tanah milik Penggugat di hadapan Turut Tergugat II tersebut menjadi atas nama Tergugat pada hal diketahui tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka akibat perbuatan Tergugat sangat merugikan Penggugat :

14. Bahwa akibat dari tindakan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian baik secara Materil maupun Immateril :

A. KERUGIAN MATERIL :

Sisa hutang yang belum dibayar / dilunasi sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah); sesuai dengan Pengakuan Hutang No. 3, apabila Tergugat tidak dapat melunasi hutang maka dikenakan Bunga Bank BCA sebesar 18% (delapan belas persen) per tahun.

Tahun	Hutang Pokok	Bunga 18% / tahun	Hutang + Bunga
1996	Rp. 128.460.000,-	Rp. 23.122.800,-	Rp. 151.582.800,-
1997	Rp. 151.582.800,-	Rp. 27.284.904	Rp. 178.867.704,-
1998	Rp. 178.867.704,-	Rp. 32.196.186,72	Rp. 211.063.890,72
1999	Rp. 211.063.890,72	Rp. 37.991.500,33	Rp. 249.055.391,05
2000	Rp. 249.055.391,05	Rp. 44.829.970,39	Rp. 293.885.361,44
2001	Rp. 293.885.361,44	Rp. 52.899.365,06	Rp. 346.784.726,50
2002	Rp. 346.784.726,50	Rp. 62.421.250,77	Rp. 409.205.977,27
2003	Rp. 409.205.977,27	Rp. 73.657.075,91	Rp. 482.863.053,18
2004	Rp. 482.863.053,18	Rp. 86.915.349,57	Rp. 569.778.402,75
2005	Rp. 569.778.402,75	Rp. 102.560.112,5	Rp. 672.338.515,24
2006	Rp. 672.338.515,24	Rp. 121.020.932,7	Rp. 793.359.447,98
2007	Rp. 793.359.447,98	Rp. 142.804.700,6	Rp. 936.164.148,62
2008	Rp. 936.164.148,62	Rp. 168.509.546,8	Rp. 1.104.673.695,37
2009	Rp. 1.104.673.695,37	Rp. 198.841.265	Rp. 1.303.514.961,-

1. Tahun 1996

Pokok = Rp. 128.460.000,-
 Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 128.460.000,- = Rp. 23.122.800,-
 Total = Rp. 128.460.000,- + 23.122.800,- = Rp. 151.582.800,-

2. Tahun 1997
 - Pokok = Rp. 151.582.800,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 151.582.800,- = Rp. 27.284.904,-
 - Total = Rp. 151.582.800,- + 27.284.904,- = Rp. 178.867.704,-
3. Tahun 1998
 - Pokok = Rp. 178.867.904,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 178.867.904,- = Rp. 32.196.186,-
 - Total = Rp. 178.867.904,- + 32.196.186,- = Rp. 211.063.890,-
4. Tahun 1999
 - Pokok = Rp. 211.063.890,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 211.063.890,- = Rp. 37.991.500,-
 - Total = Rp. 211.063.890,- + 37.991.500,- = Rp. 249.055.391,-
5. Tahun 2000
 - Pokok = Rp. 249.055.391,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 249.055.391,- = Rp. 44.829.970,-
 - Total = Rp. 249.055.391,- + 44.829.970,- = Rp. 293.885.361,-
6. Tahun 2001
 - Pokok = Rp. 293.885.361,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 293.885.361,- = Rp. 52.899.365,-
 - Total = Rp. 293.885.361,- + 52.899.365,- = Rp. 346.784.726,-
7. Tahun 2002
 - Pokok = Rp. 346.784.726,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 346.784.726,- = Rp. 62.421.250,-
 - Total = Rp. 346.784.726,- + 62.421.250,- = Rp. 409.205.977,-
8. Tahun 2003
 - Pokok = Rp. 409.205.977,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 409.205.977,- = Rp. 73.657.075,-
 - Total = Rp. 409.205.977,- + 73.657.075,- = Rp. 482.863.053,-
9. Tahun 2004
 - Pokok = Rp. 482.863.053,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 482.863.053,- = Rp. 86.915.349,-
 - Total = Rp. 482.863.053,- + 86.915.349,- = Rp. 569.778.402,-
10. Tahun 2005
 - Pokok = Rp. 569.778.402,-
 - Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 569.778.402,- = Rp. 102.560.112,-
 - Total = Rp. 569.778.402,- + 102.560.112,- = Rp. 672.338.515,-

11. Tahun 2006

Pokok = Rp. 672.338.515,-
Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 672.338.515,- = Rp. 121.020.932,-
Total = Rp. 672.338.515,- + 121.020.932,- = Rp. 793.359.447,-

12. Tahun 2007

Pokok = Rp. 793.359.447,-
Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 793.359.447,- = Rp. 142.804.700,-
Total = Rp. 793.359.447,- + 142.804.700,- = Rp. 936.164.148,-

13. Tahun 2008

Pokok = Rp. 936.164.148,-
Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 936.164.148,- = Rp. 168.509.546,-
Total = Rp. 936.164.148,- + 168.509.546,- = Rp. 1.104.673.695,-

14. Tahun 2009

Pokok = Rp. 1.104.673.695,-
Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 1.104.673.695,- = Rp. 198.841.265,-
Total = Rp. 1.104.673.695,- + 198.841.265,- = Rp. 1.303.514.961,-

- Bahwa sesuai dengan Surat Pengakuan Hutang No.3 yang menyatakan biaya penagihan diluar maupun dihadapan Hakim termasuk juga biaya orang atau pihak yang diserahkan dalam hal Pihak Pertama (Tergugat) laai melunasi hutangnya kepada Pihak Kedua (Penggugat) harus dipikul dan dibayar pihak pertama (Tergugat), :
- biaya pengacara dalam mengurus perkara ini selama 13 tahun sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- Biaya operasional dilapangan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Total kerugian Materil adalah Rp. 1.303.514.961,- + Rp. 100.000.000,- + Rp. 25.000.000,- = Rp. 1.428.514.961,- = (satu milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu sembilan ratus enam puluh satu rupiah)

B. KERUGIAN IMMATERIIL ;

Akibat Pebuatan Tergugat tersebut Peggugat telah mengalami gangguan kesehatan dan kehilangan waktu dalam mengurus perkara ini yang apabila dihitung dengan nilai uang adalah sangat wajar sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Maka total kerugian Peggugat secara keseluruhan baik Materil dan Immateriil adalah

sebesar Rp. 1.428.514.961,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 4.428.514.961,- (empat milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu sembilan ratus enam puluh satu rupiah).

15. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah akibat perbuatan dari Tergugat dan untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak menjadi hampa dan sia-sia serta memperhatikan Ketentuan Pasal 227 HIR maka Penggugat Mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :
 - Tanah kosong seluas 6.630 M² (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 1320 Persil No. 11 D.II, Gambar Situasi No. 4663/1984 atas nama Tri Padmawati terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor.
 - Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas ± 300 M² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Pulo Mas IF No. 2 RT. 008/RW. 012, Kayu Putih, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Dikenal sebagai Jalan Pulo Mas I
 - Sebelah Utara : Rumah No. 1
 - Sebelah Timur : Dikenal sebagai Jalan Pulo Mas IF
 - Sebelah Selatan : Rumah No. 4
 - Barang bergerak maupun tidak bergerak yang ada sekarang maupun yang ada dikemudian hari milik Tergugat ;
16. Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai melakukan Kewajibannya dalam melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta perhari) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini terhitung putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
17. **Bahwa adapun Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang No.3 tertanggal 8 Juli 1996 dikatakan segala akibat perselisihan pelaksanaan perjanjian tersebut para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;**
18. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, oleh karena gugatan ini sudah jelas dan nyata telah didukung oleh alat bukti yang kuat, maka beralasan apabila terhadap Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (

Uit voerbaarheid bij voorraad) meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan bukti- bukti yang kongkrit tersebut diatas mohon Kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memanggil Para Pihak dan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 110/5/Pancoran Mas/1996 yang di buat dihadapan Syamsul Faryeti, SH Notaris di Bogor tertanggal 10 Juli 1996 ;
4. Menyatakan batal demi hukum Surat Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Faryeti, SH, Notaris di Bogor ;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1320 ;
6. Menghukum Turut Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1320 seperti semula atas nama Penggugat (Raden Ajeng Tri Padmawati Soemardjo) ;
7. Menyatakan batal semua perikatan dan pembatalan dalam bentuk apapun yang dilakukan Tergugat dengan orang/pihak lain atas tanah sengketa;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dalam keadaan baik dengan tanpa syarat apapun dan menyerahkannya kepada Penggugat.
9. Menyatakan Penggugat membayar uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) terhadap Tergugat akibat batalnya Akta Jual Beli No. 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 dan Perjanjian Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat baik secara Materil dan Immateril dengan rincian sebagai berikut :

A. **KERUGIAN MATERIL :**

- Sisa hutang yang belum dibayar / dilunasi sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);
- sesuai dengan Pengakuan Hutang No. 3, apabila Tergugat tidak dapat melunasi hutang maka dikenakan Bunga Bank BCA sebesar 18% (delapan belas persen) per tahun.

Tahun	Hutang Pokok	Bunga 18% / tahun	Hutang + Bunga
1996	Rp. 128.460.000,-	Rp. 23.122.800,-	Rp. 151.582.800,-
1997	Rp. 151.582.800,-	Rp. 27.284.904	Rp. 178.867.704,-
1998	Rp. 178.867.704,-	Rp.32.196.186,72	Rp. 211.063.890,72
1999	Rp.211.063.890,72	Rp.37.991.500,33	Rp. 249.055.391,05
2000	Rp.249.055.391,05	Rp.44.829.970,39	Rp. 293.885.361,44
2001	Rp.293.885.361,44	Rp.52.899.365,06	Rp. 346.784.726,50
2002	Rp.346.784.726,50	Rp.62.421.250,77	Rp. 409.205.977,27
2003	Rp.409.205.977,27	Rp.73.657.075,91	Rp. 482.863.053,18
2004	Rp.482.863.053,18	Rp.86.915.349,57	Rp. 569.778.402,75
2005	Rp.569.778.402,75	Rp.102.560.112,5	Rp. 672.338.515,24
2006	Rp.672.338.515,24	Rp.121.020.932,7	Rp. 793.359.447,98
2007	Rp.793.359.447,98	Rp.142.804.700,6	Rp. 936.164.148,62
2008	Rp.936.164.148,62	Rp.168.509.546,8	Rp.1.104.673.695,37
2009	Rp.1.104.673.695,37	Rp. 198.841.265	Rp. 1.303.514.961,-

1. Tahun 1996

Pokok = Rp. 128.460.000,-
 Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 128.460.000,- = Rp. 23.122.800,-
 Total = Rp. 128.460.000,- + 23.122.800,- = Rp. 151.582.800,-

2. Tahun 1997

Pokok = Rp. 151.582.800,-
 Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 151.582.800,- = Rp. 27.284.904,-
 Total = Rp. 151.582.800,- + 27.284.904,- = Rp. 178.867.704,-

3. Tahun 1998

Pokok = Rp. 178.867.904,-
 Bunga = Rp. 18%/tahun X Rp. 178.867.904,- = Rp. 32.196.186,-
 Total = Rp. 178.867.904,- + 32.196.186,- = Rp. 211.063.890,-

4. Tahun 1999

Pokok = Rp. 211.063.890,-

Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 211.063.890,- = Rp. 37.991.500,-
Total	= Rp. 211.063.890,- + 37.991.500,- = Rp. 249.055.391,-
5. Tahun 2000	
Pokok	= Rp. 249.055.391,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 249.055.391,- = Rp. 44.829.970,-
Total	= Rp. 249.055.391,- + 44.829.970,- = Rp. 293.885.361,-
6. Tahun 2001	
Pokok	= Rp. 293.885.361,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 293.885.361,- = Rp. 52.899.365,-
Total	= Rp. 293.885.361,- + 52.899.365,- = Rp. 346.784.726,-
7. Tahun 2002	
Pokok	= Rp. 346.784.726,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 346.784.726,- = Rp. 62.421.250,-
Total	= Rp. 346.784.726,- + 62.421.250,- = Rp. 409.205.977,-
8. Tahun 2003	
Pokok	= Rp. 409.205.977,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 409.205.977,- = Rp. 73.657.075,-
Total	= Rp. 409.205.977,- + 73.657.075,- = Rp. 482.863.053,-
9. Tahun 2004	
Pokok	= Rp. 482.863.053,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 482.863.053,- = Rp. 86.915.349,-
Total	= Rp. 482.863.053,- + 86.915.349,- = Rp. 569.778.402,-
10. Tahun 2005	
Pokok	= Rp. 569.778.402,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 569.778.402,- = Rp. 102.560.112,-
Total	= Rp. 569.778.402,- + 102.560.112,- = Rp. 672.338.515,-
11. Tahun 2006	
Pokok	= Rp. 672.338.515,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 672.338.515,- = Rp. 121.020.932,-
Total	= Rp. 672.338.515,- + 121.020.932,- = Rp. 793.359.447,-
12. Tahun 2007	
Pokok	= Rp. 793.359.447,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 793.359.447,- = Rp. 142.804.700,-
Total	= Rp. 793.359.447,- + 142.804.700,- = Rp. 936.164.148,-
13. Tahun 2008	
Pokok	= Rp. 936.164.148,-
Bunga	= Rp. 18%/tahun X Rp. 936.164.148,- = Rp. 168.509.546,-

Total = Rp. 936.164.148,- + 168.509.546,- = Rp. 1.104.673.695,-
 14. Tahun 2009
 Pokok = Rp. 1.104.673.695,-
 Bunga = Rp.18%/tahun X Rp. 1.104.673.695,- = Rp. 198.841.265,-
 Total =Rp.1.104.673.695,- + 198.841.265,- = Rp. 1.303.514.961,-

- Bahwa sesuai dengan Surat Pengakuan Hutang No.3 yang menyatakan biaya penagihan diluar maupun dihadapan Hakim termasuk juga biaya orang atau pihak yang diserahkan dalam hal Pihak Pertama (Tergugat) lalai melunasi hutangnya kepada Pihak Kedua (Penggugat) harus dipikul dan dibayar pihak pertama (Tergugat);
- biaya pengacara dalam mengurus perkara ini selama 13 tahun sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- Biaya operasional dilapangan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Total kerugian Materiil adalah Rp. 1.303.514.961,- + Rp. 100.000.000,- + Rp. 25.000.000,- = Rp. 1.428.514.961,- = (satu milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu sembilan ratus enam puluh satu rupiah)

B. KERUGIAN IMMATERIIL ;

Akibat Pebuatan Tergugat tersebut Penggugat telah mengalami gangguan kesehatan dan kehilangan waktu dalam mengurus perkara ini yang apabila dihitung dengan nilai uang adalah sangat wajar sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Maka total kerugian Penggugat secara keseluruhan baik Materiil dan Immateriil adalah sebesar Rp. 1.428.514.961,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 4.428.514.961,- (empat milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu sembilan ratus enam puluh satu rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) terhadap:

- Tanah kosong seluas 6.630 M2 (enam ribu enam ratus tiga puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 1320 Persil No. 11 D.II, Gambar Situasi No. 4663/1984 atas nama Tri Padmawati terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dati II Bogor.
- Tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya seluas ± 300 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Pulo Mas IF No. 2 RT. 008/RW. 012, Kayu Putih, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Dikenal sebagai Jalan Pulo Mas I

- Sebelah Utara : Rumah No. 1
 - Sebelah Timur : Dikenal sebagai Jalan Pulo Mas IF
 - Sebelah Selatan : Rumah No. 4
- Harta / kekayaan Tergugat baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang akan ditentukan kemudian pada saat pelaksanaan putusan aquo ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini, terhitung setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij vooraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum lainnya ;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat diwakili oleh kuasanya : RATNA LUMBANTORUAN, SH., Tergugat dan Turut Tergugat I diwakili oleh kuasanya : HERRY BANTOLO, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2009 dan 27 September 2009, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah datang menghadap dipersidangan ataupun wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil dengan patut dan sah sesuai Surat Panggilan No. 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.masing-masing : tanggal 27 Agustus 2009 untuk persidangan tanggal 03 September 2009, tanggal 14 September 2009 untuk persidangan tanggal 17 September 2009 dan tanggal 9 Oktober 2009 untuk persidangan tanggal 15 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2008 maka terhadap perkara ini telah dilakukan mediasi dengan mediator HARYANTO, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan setelah dilakukan beberapa kali pertemuan ternyata upaya mediasi tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa karena upaya mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah menyampaikan surat jawabannya keduanya tertanggal 15 Oktober 2009 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*)

Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tidak jelas apakah mengenai jual beli tanah milik Penggugat yang ada di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Depok, seluas 6.630 m² ataupun mengenai utang piutang (wanprestasi dan ganti rugi) sebesar Rp. 268.460.000,-

Oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) maka terhadap gugatan yang demikian itu harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsinya mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya ;
3. Bahwa kejadian sebenarnya yang terjadi adalah pada mulanya Penggugat berkeinginan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari salah satu bank, sehingga pada tanggal 29 Mei 1996 dibuatlah surat kuasa dari Penggugat kepada Tergugat ;
4. Bahwa oleh karena untuk mendapatkan suatu fasilitas kredit pada waktu itu sangat sulit, maka pada tanggal 8 Juli 1996 dihadapan Syamsul Faryeti, S.H Notaris di Depok dibuatlah akta pengakuan hutang No. 3 dimana seolah-olah Tergugat berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 278.460.000,- yaitu setara/senilai harga tanah seluas 6.630 m² x Rp 42.000,- (terlampir) ;

5. Bahwa akan tetapi aneh dan lucunya pada tanggal 10 Juli 1996, dihadapan Syamsul Faryeti, S.H Notaris/PPAT di Depok telah dibuat akte Jual beli No. 110/5 Pancoran Mas/1996 antara Penggugat selaku penjual dengan dengan Tergugat selaku pembeli terhadap sebidang tanah seluas 6.630 m² yang terletak di Desa Rangkapan Jaya Baru, Kec. Pancoran Mas, Depok, Bogor dengan harga Rp. 179.010.000,- dan bukan dengan harga Rp. 278.460.000,- seperti dituangkan dalam Akte Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 oleh Notaris yang sama (Bukti T-3) ;
6. Bahwa benar pada tanggal 11 Juli 1996 Tergugat telah membayar kepada Bapak Sumardjo sebesar Rp. 150.000.000,- sebagai pembayaran pertama atas pembelian tanah seluas 6.630 m² di Desa Rangkapan Jaya (terlampir bukti T-4) ;
7. Bahwa seandainya Penggugat bersikukuh pada Akte Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Syamsul Faryeti, S.H Notaris di Depok maka akta tersebut adalah gugur karena, karena sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 akta tersebut berbunyi:
 - Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) bulan Pihak Pertama masi belum melunasi hutang tersebut maka perjanjian ini menjadi batal dan pihak telah setuju untuk mengadakan pembaharuan perjanjian (terlampir bukti T-2) ;
8. Bahwa oleh karena sejak Akta Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 8 Juli 1996 hingga saat ini 15 Oktober 2009 (13 tahun) belum pernah diadakan pembaharuan perjanjian maka sesuai dengan Pasal 1 Ayat 3 Akta No. 3 tersebut telah terjadi, karena masa waktunya lebih dari 5 bulan ;
9. Bahwa oleh karena Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 telah menjadi batal, maka semua tuntutan Penggugat yang berkaitan dengan perjanjian tersebut harus ditolak semua, khususnya pada point 14a, 14b dan point 16 yaitu kerugian materiil dan kerugian immateriil ;
10. Bahwa demikian juga dengan tuntutan Penggugat harus ditolak terhadap sita jaminan atas tanah dan bangunan seluas \pm 300 m² yang terletak di Jl. Pulo Mas 1F No. 2 RT. 008/002 Kayu Putih Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Barat : Dikenal Jl. Pulo Mas I
- sebelah Utara : Rumah No. 1
- sebelah Timur : Dikenal sebagai Jalan Pulo Mas 1 F ;
- sebelah Selatan : Rumah No. 4

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, bersama ini Tergugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No. 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT. Sel berkenan kiranya memutuskan :

Dalam eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) ;
- II. 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvevankelijke verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul ;

Atau : Bilamana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ; (Aequo et bono)

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon kehadiran Ketua Majelis Hakim perkara No. 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tanggal 4 Agustus 2009 agar kiranya apa-apa yang telah diuraikan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat ditujukan kepada Turut Tergugat I seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui oleh Turut Tergugat I dengan tegas dan benar ;
3. Bahwa Turut Tergugat I bersedia membuat Akte Pengakuan Hutang No. 3 Notaris Syamsul Faryeti, S.H tanggal 8 Juli 1996 adalah atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat dan diketahui oleh suami

Penggugat dan Akta tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1320 BW (Bukti TT-1) ;

4. Bahwa Penggugat telah menjual tanahnya seluas 6.630 m2 Akta Jual Beli 11/05/Pancoran Mas dengan Tergugat yang disetujui oleh suami Penggugat, karena itu Turut Tergugat I dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat adalah sah (Bukti TT-2) ;
5. Bahwa betul Penggugat dan Tergugat seharusnya apabila perjanjian ini telah lewat 5 bulan belum selesai, maka berdasarkan Pasal 1 point 3 Akte Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 8 Juli 1996 (apabila dalam jangka waktu 5 bulan Pihak Pertama masih belum melunasi hutang tersebut maka perjanjian ini batal dan para pihak telah setuju untuk mengadakan pembaharuan perjanjian). Tetapi ternyata Penggugat dan Tergugat terlena atas dibiarkannya sampai 13 (tiga belas) tahun tidak juga dilakukan pembaharuan perjanjian (Bukti TT-3) ;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan seperti tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat I memohon kepada Ketua Majelis Hakim perkara No. 1373/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tanggal 4 Agustus 2009 berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan Repliknya tanggal 23 Oktober 2009, yang telah dijawab oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dengan Dupliknya tertanggal 06 Januari 2010, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah menyampaikan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai P-7, diberi materai cukup serta telah dileges dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-2 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya didepan persidangan sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Akte Pengakuan Hutan No. 3 tertanggal 8 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Faryeti ;

2. Bukti P-2 : Akta Jual Beli No. 110/5/Pancoran Mas/1996 tertanggal 10 Juli 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Syamsul Faryeti ;
3. Bukti P-3 : Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Lucia Tien Banowati tertanggal 1 Mei 2009 ;
4. Bukti P-4 : Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Lucia Tien Banowati tertanggal 01 Mei 2009 ;
5. Bukti P-5 : Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Lucia Tien Banowati tertanggal 14 Mei 2009 ;
6. Bukti P-6 : Surat No. 72/P/ML/2009 perihal pemblokiran tanah yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dari II Bogor Propinsi Jawa Barat tertanggal 10 Juni 2009 ;
7. Bukti P-7 : Surat No. 105/P/ML/2009 perihal Permohonan Perpanjangan Pemblokiran tanah yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Kab. Dari II Bogor Propinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1320 atas nama Raden Ajeng Tri Padmawati Soemardjo tertanggal 28 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah menghadirkan pula 2 (dua) orang saksi yakni : ATANG YAKUB dan MAT SOBRI, keduanya dibawa sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi **ATANG YAKUB** :

- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan dalam perkara ini berada di Desa Rangkapan Jaya Kec. Pancoran Mas, Depok ;
- Bahwa saksi mengurus tanah yang disengketakan tersebut sejak tahun 1990, disana saksi bertani jambu dan belimbing ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik Pak Sumarjo, suami Penggugat, karena saksi mengurus tanah tersebut atas suruhan Pak Sumarjo ;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut sudah dijual tapi saksi tidak tahu tanah tersebut dijual kepada siapa namun menurut Pak Sumarjo pembayarannya belum lunas ;
- Bahwa setelah dijual saksi masih menggarap tanah tersebut, tapi sekarang sudah tidak karena tanah tersebut sudah dikapling-kapling, tetapi saksi tidak tahu siapa yang mengkapling-kapling tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut adalah 6.630 m² ;

2. Keterangan Saksi **MAT SOBRI** :

- Bahwa setahu saksi Tergugat mempunyai tanah di Desa Rangkapan Jaya, Kec. Pancoran Mas, Depok seluas 6630 m2 ;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama Tergugat, sebelumnya atas nama Penggugat, saksi mengetahui hal ini karena saksi sering disuruh membayar pajak oleh Penggugat untuk tanah-tanah Penggugat yang lain dan saksi pernah diperlihatkan dokumennya ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akte jual beli antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat harga tanah tersebut baru dibayar separuh sedangkan sisanya belum dibayar ;
- Bahwa yang mengurus tanah tersebut sekarang adalah Penggugat dan menyuruh tukang kebun untuk menunggu tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang terakhir membayar PBB tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa dipihak lain Tergugat untuk memperkuat dalil sangkalannya telah pula menyampaikan bukti surat yang diberi tanda bukti T-2, T- dan T-5, diberi materai cukup serta telah dileges dan dicocokkan dengan aslinya didepan persidangan sebagai berikut :

1. Bukti T-4 : Kwitansi tertanggal 11 Juli 1996 atas nama Ibu Tien Banowati sebesar Rp. 150.000.000,- ;
 2. Bukti T-5 : Kwitansi tertanggal 15-7- 1996 atas nama Ny. Tien Banowati sebesar Rp. 150.000.000,- ;
 3. Bukti T-7 : Salinan resmi Akte Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 8 Juli 1996
- Sedangkan bukti bukti T – 1A, T – 1B, T-3, T-5 sampai T-9, tidak jadi diajukan sebagai bukti ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak menghadapkan saksinya walaupun telah diberi kesempatan seluas-luasnya untuk itu ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah menyampaikan kesimpulannya yang kesemuanya tertanggal 22 Maret 2010, dan setelah tidak ada lagi yang diajukan berkenaan dengan pembuktian, maka para pihak mohon putusan Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap tercantum serta turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat bersama-sama dengan jawaban pokok perkara telah mengajukan eksepsi dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena yang dipermasalahkan tidak jelas, apakah mengenai jual beli tanah milik Penggugat yang ada di Desa Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Depok seluas 6.630 m² ataukah mengenai utang piutang (wanprestasi dan ganti rugi) sebesar Rp. 278.460.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa karena gugatan Penggugat kabur maka harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankeljik verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat ternyata pada pokoknya mempersoalkan tentang telah terjadinya jual beli tanah antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli atas tanah yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Bogor sesuai dengan Akta Jual Beli No. 110/5/Pancoran Mas/1996, dengan harga Rp. 278.460.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh rupiah). Namun harga pembelian tersebut baru dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga masih terdapat sisa sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh rupiah) yang hingga diajukannya gugatan ini belum dibayar lunas oleh Tergugat, sehingga menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah menguraikan gugatannya secara jelas dan terinci yang diuraikan dalam posita gugatannya yakni tentang perbuatan wanprestasi

Tergugat yang tidak melaksanakan seluruh kewajibannya dan selanjutnya dimohonkan dalam petitum ke-2 pada bagian petitum, sehingga antara posita dengan petitum saling bersesuaian dan saling mendukung. Dengan demikian eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas menurut Majelis tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA,

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di di Desa Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Bogor, seluas 6.630 m² telah menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp. 278.000.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 110/05/Pancoran Mas/1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Atas jual beli tersebut Tergugat baru membayar sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) hingga sekarang ini selama 13 (tiga belas) tahun belum dibayar. Akibat perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun immateriel sehingga Tergugat secara nyata telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I dalam surat jawabannya telah menyangkal dalil-dalil Penggugat tersebut. Dengan demikian sesuai hukum acara Penggugat berkewajiban membuktikan dalam gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi, maka untuk mengetahui apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang perikatan yang telah dibuat oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 = T-2, berupa Akta No. 3 Pengakuan Hutang, tertanggal 8 Juli 1996, yang dibuat oleh dan dihadapan Syamsul Faryeti, SH., (Turut Tergugat I), Notaris di Bogor, diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan disepakati tentang hutang piutang

dimana Penggugat merupakan pihak yang menghutangkan sedangkan Tergugat sebagai pihak yang berhutang sebesar Rp. 278.460.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), dan atas hutangnya tersebut Tergugat melakukan pembayaran pada tanggal 11 Juli 1996 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh rupiah) akan dibayar Tergugat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 1996;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor: 110/5/PANCORAN MAS/1996, tanggal 10 Juli 1996, yang dibuat oleh dan dihadapan Syamsul Faryeti, SH., (Turut Tergugat I) diketahui bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah hak milik No. 1320/Rangkapan Jaya, Gambar Situasi No. 4663/1984 tanggal 6 Nopember 1984, seluas 6.630 m², yang terletak di Desa Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Bogor telah menjual tanahnya kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari kedua bukti tersebut di atas setelah menghubungkannya satu sama lain, Majelis melihat dan menilai bahwa Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli tanah yang dilakukan dengan cara hutang piutang yakni Tergugat sebagai pembeli membeli tanah Penggugat tersebut di atas dengan cara berhutang yakni senilai harga tanah sebesar Rp. 278.460.000,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus enam puluh rupiah) yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang No.3 (vide bukti P-1 = T-1), yang mana setelah pembuatan Akta Pengakuan Hutang tersebut Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) (vide bukti T-4), yang kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli No. 110/5/PANCORAN MAS/1996 tanggal 10 Juli 1996 (vide bukti P-2 Jo T-5), sehingga sisa kewajiban Tergugat atas pembelian tanah Penggugat menjadi Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa lebih lanjut dari kedua bukti tersebut, setelah memperhatikan secara seksama dan teliti ternyata kedua akta tersebut dibuat dengan memenuhi ketentuan yang diatur dalam pasal 1320.KUH Perdata serta oleh pejabat yang berwenang. Dengan demikian Akta Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 8 Juli 1996 serta Akta Jual Beli No. 110/5/PANCORAN MAS/1996 tanggal 10 Juli 1996, menurut hemat Majelis adalah sah menurut hukum dan

karenanya sesuai ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, Penggugat dan Tergugat berkewajiban untuk mentaati dan melaksanakan kedua akta tersebut sebagai suatu perikatan yang telah dibuat oleh para pihak ;

Menimbang, Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat sampai dengan diajukannya gugatan a quo kurang lebih 13 tahun belum membayar lunas seluruh sisa kewajibannya. Atas dalil Penggugat tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari bukti P-3, P-4 dan P-5 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat masing-masing tertanggal 7 April 2009, 1 Mei 2009 dan 14 Mei 2009, diketahui bahwa Tergugat telah membuat surat pernyataan yang pada pokoknya akan membayar sisa angsuran hutangnya tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi ATANG YAKUB dan MAT SOBRI yang memberikan keterangan di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya bahwa tanah sengketa saat ini masih dalam penguasaan Penggugat namun sertifikat tanah telah dibalik nama menjadi nama Tergugat, sedangkan harga jual tanah tersebut belum dibayar seluruhnya oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas yang selanjutnya dihubungkan dengan Akta No. 3 Pengakuan Hutang tanggal 8 Juli 1996, khususnya dalam pasal 1 yang berbunyi bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 1996, maka Majelis berpendapat bahwa Tergugat telah ternyata tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, Majelis tidak menemukan satu bukti pun yang menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran atas sisa hutangnya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas dimana ternyata Tergugat belum membayar seluruh sisa hutangnya kepada Penggugat sebagaimana telah disepakati dalam Akta Pengakuan Hutang No.3 tanggal 8 Juli 1996, maka telah terbukti Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya

sehingga beralasan menurut hukum bila dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka patut dan adil bila petitum ke-2 dari gugatan Penggugat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 8 Juli 1996 dan Akta Jual Beli No. 110/5/PANCORAN MAS/1996 tanggal 10 Juli 1996 telah dibuat dengan memenuhi segala ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata serta dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka kedua akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu petitum ke- 3 dan ke-4 harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan pula oleh Majelis bahwa berdasarkan kedua akta tersebut telah terjadi jual beli atas sebidang tanah hak milik No. 1320/Rangkaian, Gambar Situasi No. 4663/1984 tanggal 6 Nopember 1984, seluas 6.630 m², yang terletak di Desa Rangkaian Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Bogor antara Penggugat sebaga penjual dengan Tergugat sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Akta Jual Beli No. 110/5/PANCORAN MAS/1996 tanggal 10 Juli 1996, diketahui bahwa azas jual beli dalam akta tersebut yakni dilakukan secara terang dan tunai menurut hemat Majelis telah terpenuhi, dan karenanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat belum melunasi seluruh harga tanah dan menuntut pembatalan atas akta jual beli tersebut, menurut hemat Majelis tidak beralasan hukum. Oleh karena dalam akta jual beli tersebut jelas terlihat bahwa azas jual beli dilakukan dengan terang dan tunai telah terpenuhi yakni dengan adanya objek jual beli jelas serta telah disepakatinya harga jual. Selain itu dari dalil Penggugat sendiri serta keterangan saksi MAT SOBRI diperoleh fakta hukum bahwa terhadap sertifikat tanah sengketa telah dibalik nama dari nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya balik nama sertifikat tersebut, Majelis berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi

serah terima barang, sehingga syarat sahnya suatu jual beli menurut KUH Perdata telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa adapun sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Tergugat menurut hemat Majelis merupakan peristiwa hukum yang berdiri sendiri yang dapat dituntut oleh Penggugat sebagaimana telah didaftarkanya gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum sehingga beralasan hukum bila Tergugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat merupakan pemilik yang sah atas tanah sengketa maka Tergugat berhak untuk mempergunakan, memanfaatkan, mengalihkan ataupun membuat perikatan-perikatan mengenai tanah tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ke-5, 6, 7 dan 8 beralasan menurut hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa karena jual beli No. 110/5/PANCORAN MAS/1996 tanggal 10 Juli 1996 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum maka pembayaran harga tanah yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) adalah sah, sehingga Penggugat tidak berkewajiban untuk mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat. Dengan demikian petitum ke-9 beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas bahwa Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi yakni tidak membayar sisa kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu rupiah), maka beralasan hukum bilamana Tergugat dihukum untuk membayar sisa kewajibannya tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa walaupun antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat tentang bunga sebagaimana diatur dalam pasal 1 dari Akta Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 8 Juli 1996. Namun oleh karena bunga yang ditetapkan

oleh Penggugat dan Tergugat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni sesuai dengan bunga bank yang berlaku, maka kesepakatan tersebut haruslah dikesampingkan. dan selanjutnya adalah wajar dan patut bilamana terhadap sisa hutang Tergugat tersebut dikenakan bunga sesuai dengan bunga bank yang berlaku saat ini yakni 13% pertahun. Dengan demikian beralasan hukum bilamana Tergugat dihukum untuk membayar bunga sebesar Rp. 128.460.000,- x 13% X 13 = Rp.271.097.400,- (Dua ratus tujuh puluh satu juta sembilan puluh tujuh ribu empat ratus rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap ganti kerugian immateriil yang dimohon Penggugat, menurut hemat Majelis haruslah ditolak karena selain tidak dirinci serta tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, masalah kehilangan waktu dalam mengurus perkara ini merupakan suatu resiko yang harus dihadapi oleh siapapun dalam mempertahankan hak perdatanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ke-10 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara a aquo ternyata Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat karenanya petitum mengenai hal tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dihukum untuk membayar sejumlah uang sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat tidak dapat dihukum lagi untuk membayar uang paksa (dwangsom).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak khususnya bukti Penggugat, Majelis tidak melihat adanya bukti pendukung untuk dijatuhkan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR serta tidak pula ditemukan adanya alasan yang sangat mendesak guna dijatuhkannya putusan serta merta.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum tentang putusan serta haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sehingga berada pada pihak yang dikalahkan maka Tergugat harus dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari ketentuan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat hutang pokok sebesar Rp. Rp. 128.460.000,- (seratus dua puluh delapan juta empat ratus enam puluh ribu) ditambah bunga sebesar Rp.271.097.400,- (dua ratus tujuh puluh satu juta sembilan puluh tujuh ribu empat ratus rupiah) yang keseluruhan berjumlah Rp. 399.557.400,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus lima puluh tujuh ribu empat ratus rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 881.000,- (delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **S e l a s a** tanggal **6 April 2010**, oleh kami : **CHARIS MARDIANTO, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Drs. HARI SASANGKA, SH,M.Hum** dan **PRASETYO IBNU ASMARA, SH,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu : **TEUKU UMAR, SH,MH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

maupun Kuasanya.

HAKIM ANGGOTA



Drs. HARI SASANGKA, SH, M.Hum

HAKIM KETUA MAJELIS



CHARIS MARDIANTO, SH



PRASETYO IBNU ASMARA, SH, MH.

PANITERA PENGGANTI



TEUKU UMAR, S.H, MH

Biaya-biaya :

- Pencatatan	: Rp. 30.000,-
- Panggilan	: Rp. 840.000,-
- Meterai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
Jumlah	: Rp. 881.000,-