



**ANALISIS MENGENAI AKTA PENGAKUAN UTANG YANG DIKUTI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIBANDINGKAN DENGAN
PEMBEBANAN JAMINAN MELALUI LEMBAGA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**MARISKA DWINITA
0906652791**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK, 2012**

**ANALISIS MENGENAI AKTA PENGAKUAN UTANG YANG DIKUTI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIBANDINGKAN DENGAN
PEMBEBANAN JAMINAN MELALUI LEMBAGA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN**

TESIS

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

**MARISKA DWINITA
0906652791**




**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK, 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Mariska Dwinita

NPM : 0906652791

Tanda Tangan : 

Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Mariska Dwinita
NPM : 0906652791
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **ANALISIS MENGENAI AKTA PENGAKUAN
UTANG YANG DIKUTI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DIBANDINGKAN
DENGAN PEMBEBANAN JAMINAN
MELALUI LEMBAGA JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina S.H., M.H

()

Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H.

()

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

)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

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

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

Nama : Mariska Dwinita
NPM : 0906652791
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 Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS MENGENAI AKTA PENGAKUAN UTANG YANG DIKUTI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIBANDINGKAN DENGAN
PEMBEBANAN JAMINAN MELALUI LEMBAGA JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

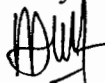
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Salemba

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang menyatakan



(Mariska Dwinita)

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Prof. Dr. Rosa Agustina S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dalam proses penyelesaian tesis ini;
- (4) Orang tua dan keluarga penulis yang telah memberikan bantuan dukungan moral dan material;
- (5) Dwi Setyadi, S.T. atas bantuan, bimbingan, serta dukungan moral yang telah diberikan selama menjalani perkuliahan di kenotariatan;
- (6) Teman-teman seperjuangan, Sang Ayu Made Ginanti, S.H., Aldri Mandala Putra S.H., Fitriana S.H., Angelina S.H., Stella Tommy S.H., Aurelia Lumoindong S.H., Nur Rosmah S.H., Dressy Coperiana S.H. yang telah banyak memberikan dukungan moral sejak awal hingga akhir masa kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
- (7) Sahabat-sahabat penulis diluar lingkup universitas yang telah memberikan dukungan moral;
- (8) Seluruh Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membimbing dan mengajari penulis selama menjalani perkuliahan.

(9) Para pihak sekretariat yang telah memberikan informasi yang berguna dan bermanfaat dalam rangka awal perkuliahan hingga persiapan tesis.

(10) Teman-teman penulis selama menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Depok, 18 Januari 2012

Penulis

ABSTRAK

Nama : Mariska Dwinita
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **ANALISIS MENGENAI AKTA PENGAKUAN UTANG YANG DIKUTI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIBANDINGKAN DENGAN PEMBEBANAN JAMINAN MELALUI LEMBAGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa tanah harus memperhatikan ketentuan mengenai jaminan hak-hak atas tanah. Mengenai jaminan berupa tanah harus memperhatikan keberlakuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal akta pengakuan utang dengan jaminan berupa tanah yang diikuti dengan perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa menjual menimbulkan kerugian bagi debitur dimana kreditur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli berdasarkan kuasa jual tersebut padahal debitur telah melunasi seluruh utangnya. Tesis ini membahas mengenai mekanisme akta pengakuan utang dan perjanjian pengikatan jual beli yang sah secara hukum jika ditinjau dari segi hukum jaminan melalui lembaga jaminan hak tanggungan serta peran lembaga jaminan Hak Tanggungan bagi masyarakat yang hendak menjadikan tanah dan bangunan sebagai objek utang. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan tipologi deskriptif. Dari hasil penelitian maka diperoleh simpulan adalah bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, kuasa jual yang dibuat haruslah berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dibuatlah Akta Pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga menghindari sengketa diantara para pihak.

Kata kunci :

Akta Pengakuan Utang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

ABSTRACT

Nama : Mariska Dwinita
Program Studi : Master of Notary
Judul : ANALYSIS ON ACKNOWLEDGEMENT OF INDEBTEDNESS FOLLOWED
BY SALE AND PURCHASE AGREEMENT COMPARED WITH SECURITY
ENCUMBERANCE BY SECURITY RIGHTS INSTITUTION

Indebtedness followed with Sale and Purchase Agreement is an agreement made under the principle of freedom of contract in the agreement. Agreement made legally valid as laws for making it. Treaty debt with collateral such as land must consider the provision of guarantees of rights to land. Regarding the collateral in the form of land should consider the enforceability of Law No. 4 of 1996 on Mortgage. In the case of debt instruments with a deed of guarantee in the form of land followed by a binding sale and purchase agreement is accompanied by the selling power of causing harm to the debtor where the creditor is facing Officer Land Deed Makers to make a Sale and Purchase Deed under power of sale is when the debtor has paid all his debts. This thesis discusses the mechanisms of debt and deed of sale and purchase agreement binding legally valid if the terms of the legal guarantee of the security institutions and the role of agency mortgage insurance for people who want to make the land and buildings as objects of debt. This research is a normative juridical research with descriptive typology. From the obtained results the conclusion is that with the enactment of the Act Mortgage, the power of sale is made shall impose a Power of Attorney for Mortgage made by a notary or a Land Deed Makers Acting in accordance with the applicable provisions of the Mortgage Act. Having made a Power of Attorney impose Mortgage, Mortgage Imposition Act was made in accordance with the applicable provisions thus avoiding dispute between the parties.

Keywords:

Indebtedness, Sale and Purchase Agreement, Mortgage, The Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK (Bahasa Indonesia).....	vii
ABSTRACT (Bahasa Inggris).....	viii
DAFTAR ISI	viii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Kerangka Konsep.....	10
1.4 Metode Penelitian.....	11
1.5 Tujuan Penelitian.....	13
1.6 Sistematika Penulisan.....	13
BAB 2. TEORI AKTA PENGAKUAN UTANG DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SERTA HAK TANGGUNGAN.....	15
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	15
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	15
2. Asas-Asas Perjanjian.....	16
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	18
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	21
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Umumnya.....	22
6. Jual Beli.....	23
7. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	24
B. Hak Tanggungan.....	26
1. Pengaturan Hak Tanggungan.....	26
2. Pengertian Hak Tanggungan.....	27
3. Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	28
4. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	29
5. Subjek-Subjek Hak Tanggungan.....	33
6. Objek Hak Tanggungan.....	34
7. Pembebanan Hak Tanggungan.....	34
8. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	37
9. Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	38
C. Perjanjian Utang Piutang.....	41
D. Perbuatan Melawan Hukum.....	43
E. Posisi Kasus.....	45
F. Analisa.....	51
BAB 3. SIMPULAN DAN SARAN	62
A. Simpulan	63
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Indonesia merupakan negara yang berdasar atas hukum. Sebagai negara yang berdasar atas hukum, maka segala aspek kehidupan masyarakat akan selalu diatur oleh hukum yang berlaku. Hukum mempunyai fungsi dan peranan penting dalam mewujudkan kepastian, ketertiban dan perlindungan bagi masyarakat. Untuk mewujudkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan bagi masyarakat tersebut dibutuhkanlah peranan subyek hukum berpredikat profesi hukum yang professional antara lain pengacara, konsultan hukum, notaris, dan lain-lain. Peranan hukum dalam mewujudkan kepastian, ketertiban dan perlindungan bagi masyarakat, senantiasa harus berintikan pada kebenaran dan keadilan. Hal inilah yang dijadikan salah satu landasan filosofis dibentuknya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Notaris merupakan pejabat umum. Notaris dikatakan sebagai pejabat umum mempunyai wewenang atau tugas kewajiban yang utama untuk membuat akta-akta otentik. Akta otentik memberikan kepada para pihak suatu bukti yang sempurna. Ini berarti akta otentik tersebut dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Kegiatan notaris sebagai profesi hukum tidak terlepas dari dunia perbankan. Sejalan dengan kemajuan pembangunan di Indonesia, terutama pembangunan dalam bidang ekonomi, maka peranan Bank dalam masyarakat meningkat pesat, khususnya peranan Bank sebagai lembaga yang menyalurkan

ke kredit kepada para pengusaha maupun kepada masyarakat (perorangan). Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang yang berkaitan dengan peranan suatu Bank. Notaris sebagai pejabat umum mempunyai peranan penting pula dalam proses perkreditan antara perorangan dan/atau badan hukum dengan pihak bank. Namun dewasa ini terkadang banyak sebagian masyarakat menghindari proses kredit dengan bank, dikarenakan proses yang sangat menyulitkan dan jangka waktu pembayaran yang terlalu cepat. Oleh karena itu banyak masyarakat yang lebih memilih untuk melakukan peminjaman kredit melalui orang pribadi atau yang lebih dikenal dengan perbuatan hukum pinjam meminjam atau dalam masyarakat kita lebih dikenal dengan sebutan utang piutang. Menurut R Subekti bahwa definisi dari pinjam meminjam adalah: ¹

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang mengabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 KUHPerdota).”

Seiring dengan perkembangan zaman, peranan Notaris sebagai seorang profesional menjadi semakin penting dan semakin dibutuhkan oleh masyarakat, terutama dalam hal pembuatan akta otentik. Sebagai seorang profesional, seorang Notaris dituntut untuk selalu memberikan mutu pelayanan yang baik, artinya seorang Notaris tidak saja diharapkan menamatkan pendidikan serta memperoleh ijazah, tetapi juga dituntut untuk memiliki kemampuan profesional dalam kaitannya dengan profesi yang dipercayakan kepadanya. Notaris berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat dalam menjalankan tugasnya. Menurut Pasal 1 ayat (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.² Salah

¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Intermasa, 1995), hal.125.

² Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432, Ps. 1 ayat (1)

satu unsur penting dari definisi tersebut adalah penyebutan Notaris sebagai Pejabat Umum, yang berarti bahwa kepada Notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau public (*openbaar gezag*).³

Notaris sebagai Pejabat Umum berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang ditentukan oleh perundang-undangan. Selain itu Notaris juga berwenang membuat perjanjian para pihak agar perbuatan hukumnya dinyatakan dalam akta otentik. Ada kemungkinan di dalam kehidupan bermasyarakat, ada beberapa bentuk perbuatan hukum yang tidak dan/atau belum tercakup di dalam perundang-undangan, tetapi tumbuh karena dinamika dan kebutuhan masyarakat. Dalam hal demikian Notaris berperan dalam membuat bentuk perjanjian yang paling sesuai untuk peristiwa hukum tersebut dengan tetap mengacu pada unsur perjanjian dan syarat sahnya perjanjian. Salah satu contoh perjanjian yang dimaksud misalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli digolongkan pada perjanjian bantuan. Perjanjian bantuan adalah suatu perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas perjanjian lainnya seperti konsensualisme, kekuatan mengikat, serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh para pihak. Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat melakukan perjanjian pokoknya.⁴

Syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah hal yang subyektif dimana isinya sesuai dengan keinginan dari para pihak. Meskipun demikian Notaris tetap harus menjaga agar akta-aktanya dapat menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan di kemudian hari, kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, artinya Akta Notaris sebagai akta otentik memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian

³ Paulus Effendi Latolun, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya", Jurnal Renvoi, No.2 (Jakarta: Mestika, 2003)

⁴ Anke Dwi Saputri, ed., *Jati Diri Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia, 2008), hal.19.

yang mutlak. Artinya setiap akta yang dibuat seorang notaris haruslah mempunyai tujuan untuk menghindari sengketa diantara para pihak dikemudian hari.

Setiap kewenangan yang diberikan kepada seseorang pasti menimbulkan tanggung jawab, demikian juga dengan Notaris. Sebagai pelaksana profesi, Notaris mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan tugasnya. Melalui akta yang dibuat dan penyuluhan yang diberikannya, Notaris bertanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.⁵ Namun dewasa ini, dengan semakin banyaknya Notaris dan adanya persaingan diantara para Notaris untuk memperoleh klien yang ingin menggunakan jasanya, sering ditemui adanya Notaris yang melakukan penyimpangan dari hukum yang berlaku, salah satunya yaitu dengan membuat suatu akta yang dapat mengakibatkan sengketa bagi para pihak dikemudian hari. Adanya tindakan notaris yang melanggar hukum tersebut menyebabkan banyak terjadi penyimpangan hukum dalam berbagai bidang kehidupan terutama dalam hal pembuatan akta notariil, baik akta yang diwajibkan oleh ketentuan Undang-Undang maupun akta yang dibuat berdasarkan kehendak para pihak.

Setiap orang diberikan kebebasan dalam membuat perjanjian sepanjang tidak melanggar ketentuan yang berlaku dan tidak merugikan pihak lain. Hal demikian disebut juga dengan kebebasan berkontrak. Asas ini bertitik tolak pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk:⁶

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun

⁵ “Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum,” <http://wawasanhukum.blogspot.com/2007/07/notaris-dan-jaminan-kepastian-hukum.html>, diunduh 30 November 2011

⁶ Salim.H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 2003),hal.9.

3. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan
4. Menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah satu contoh perjanjian yang dibuat berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli para pihak diberikan kebebasan menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam hal ini notaris sangat berperan dalam memberikan penyuluhan terhadap isi atau klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Selain Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai contoh dari asas kebebasan berkontrak, juga ada suatu Perjanjian Utang Piutang. Dalam perjanjian utang piutang terdapat dua belah pihak yang berkepentingan dimana salah satu pihak menyediakan sejumlah uang atau disebut juga pemberi kredit (kreditur) dan meminjamkan sejumlah uang kepada pihak penerima kredit (debitur) serta pihak debitur berjanji untuk mengembalikan sejumlah uang yang dipinjamnya dari kreditur sesuai apa yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam hal ini pihak kreditur dan debitur. Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa di dalam hal perbuatan hukum utang piutang akan terjadi suatu perikatan yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁷

Dalam hal ini kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian utang piutang memiliki hak dan kewajiban. Pihak kreditur dalam pemberian kredit tersebut mempunyai hak berupa menerima bunga pinjaman, jaminan dan pelunasan pinjaman pokok, sedangkan hak debitur berupa penerimaan uang pinjaman, menerima kembali objek jaminan apabila seluruh utang telah dibayar lunas. Sedangkan kewajiban dari pihak kreditur adalah memberikan uang pinjaman kepada debitur sesuai dengan perjanjian dan kewajiban debitur adalah

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hal 132.

mengembalikan sejumlah pinjaman beserta bunga kepada kreditur sesuai dengan perjanjian antara para pihak.

Hal-hal mengenai utang piutang tidak lepas dari hal jaminan. Jaminan diperlukan untuk menjamin pembayaran suatu utang. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu:

- 1) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak);
- 2) Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan⁸

Jaminan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jaminan benda bergerak misalnya kendaraan pribadi, mesin-mesin, dan lain-lain. Jaminan benda tidak bergerak misalnya rumah, tanah kosong, unit rumah susun, dan lain sebagainya. Kegiatan perkreditan dalam dunia perbankan yang menyangkut jaminan benda bergerak menggunakan lembaga jaminan fiducia dimana lembaga penjaminan khusus untuk benda bergerak. Sedangkan untuk jaminan benda tidak bergerak menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Sesuai apa yang telah diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur perbuatan hukum utang piutang yang objek jaminannya berupa hak atas tanah dimana dalam hal melakukan perbuatan hukum utang piutang objek jaminan harus diletakkan hak tanggungan. Dalam hal ini hak tanggungan diletakkan guna untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur dan juga memperoleh kepastian hukum seperti yang diatur dalam undang-undang.⁹

Dalam prinsip jaminan tidak dibenarkan kreditur memiliki secara langsung obyek yang dijadikan jaminan. Dengan demikian dalam hal eksekusinya ketika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

⁸ HS Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal.23.

⁹ Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Disamping itu, jika perbuatan hukum utang piutang yang objek jaminannya berupa hak atas tanah tidak diletakkan hak tanggungan, maka objek jaminan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dalam hal eksekusi benda jaminan jika debitur wanprestasi.

Seperti yang diketahui dalam praktek sehari-hari banyak terjadi perjanjian pengakuan utang yang diikuti oleh perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh orang perorangan. Setiap Notaris diharap berhati-hati dalam hal membuat suatu akta perjanjian utang piutang antar orang perorangan, karena pengalaman menunjukkan bahwa sebagian besar akta tersebut mengakibatkan permasalahan hukum yang berakhir dengan sengketa.¹⁰ Permasalahan – permasalahan tersebut sering mengakibatkan timbulnya sengketa antara debitur dengan kreditur.

Adapun contoh kasus yang akan diangkat penulis yakni kasus ini bermula dari tindakan Eddy Susanto (bukan nama sebenarnya) yang berutang kepada Wida Pangarso (bukan nama sebenarnya) sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Dalam jumlah nominal tersebut sudah termasuk bunga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Pengakuan utang Eddy Susanto kepada Wida Pangarso ini dituangkan dalam bentuk surat pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris di Palembang yang berisikan bahwa Eddy Susanto mengaku telah berutang kepada Wida Pangarso. Pengakuan utang tersebut diadakan untuk jangka waktu 12 (duabelas) bulan terhitung tanggal 03 Januari 2008 sampai dengan tanggal 03 Januari 2009. Eddy Susanto berjanji untuk membayar utangnya dengan cara mengangsur setiap bulan sejak tanggal 03 Januari 2008 hingga tanggal 03 Januari 2009. Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran kembali dengan sebagaimana mestinya, maka Eddy Susanto memberikan jaminan berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 8/Kota, seluas 390 M² (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Baturaja, Kecamatan Baturaja, Desa Baru,

¹⁰ Winanto Wiryomartani, “ Kajian Hukum dalam praktek ”, Jurnal Hukum, hal.47.

berdasarkan sertipikat atas nama Eddy Susanto. Tempat tersebut dikenal dengan nama Jalan Lipat Kajang.

Akta pengakuan utang Eddy Susanto kepada Wida Pangarso tersebut diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan dalam surat pengakuan utang piutang tersebut. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dijelaskan bila dikemudian hari Eddy Susanto melakukan wanprestasi, maka Eddy Susanto bersedia mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Wida Pangarso. Harga penjualan dan pembelian tanah dan bangunan tersebut telah disepakati oleh para pihak yaitu sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) atau sebesar utang Eddy Susanto kepada Wida Pangarso. Selama Perjanjian Pengikatan Jual Beli berlaku, Eddy Susanto tidak berhak untuk menjual atau memindahkan tanah dan bangunan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Wida Pangarso. Apabila Eddy Susanto melakukan wanprestasi maka ia harus segera menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan bebas selambat-lambatnya tanggal 03 Januari 2009. Apabila Eddy Susanto lalai dan/atau tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan tanah dan bangunan sampai batas yang ditentukan tersebut maka Eddy Susanto akan dikenakan denda sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari keterlambatannya. Untuk menjamin pelaksanaan penjualan dan pembelian tanah tersebut, maka Eddy Susanto membuat surat kuasa (kuasa untuk menjual) kepada Wida Pangarso untuk bertindak atas nama Eddy Susanto guna menjual/memindahkan/ mengalihkan dan/atau melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain termasuk kepada Wida Pangarso sendiri.

Pada bulan Juni dan Juli tahun 2008, Eddy Susanto melakukan keterlambatan pembayaran tetapi proses angsuran tersebut tetap berlangsung. Pada tanggal 03 Agustus 2008 Wida Pangarso beserta istrinya yang bernama Yuliana (bukan nama sebenarnya) datang ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Palembang untuk melakukan balik nama sertipikat dari atas nama Eddy Susanto menjadi atas nama Wida Pangarso dengan cara menandatangani

Akta Jual Beli Nomor 95/2008 tertanggal 03 Agustus 2008 yang didasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 03 Januari 2008. Dengan demikian sertipikat tersebut menjadi atas nama Wida Pangarso. Tindakan yang dilakukan Wida Pangarso merupakan suatu perbuatan itikad tidak baik karena tindakan balik nama atas sertipikat tanah dilakukan tanpa diketahui pihak Eddy Susanto. Kemudian pada tanggal 03 Januari 2009, Eddy Susanto telah melunasi seluruh angsuran termasuk angsuran terakhir kepada Wida Pangarso sesuai jadwal dalam Akta Pengakuan Utang. Maka setelah Eddy Susanto melaksanakan seluruh kewajibannya, ia meminta kepada Wida Pangarso agar sertipikat tersebut dikembalikan kepadanya namun Wida Pangarso belum juga mengembalikan pada Eddy Susanto asli sertipikat yang telah dibalik nama menjadi atas nama Wida Pangarso tersebut.

Dengan adanya tindakan balik nama sertipikat yang dilakukan oleh pihak Wida Pangarso tanpa sepengetahuan Eddy Susanto dapat menimbulkan sengketa karena hal tersebut tidak sesuai dengan perjanjian. Hal ini mengakibatkan persengketaan diantara para pihak dimana pihak debitur menjadi pihak yang dirugikan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang masih belum terjawab menyangkut Akta Pengakuan Utang yang diikuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan judul **“Analisis mengenai akta pengakuan utang yang diikuti perjanjian pengikatan jual beli dibandingkan dengan pembebanan jaminan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan”**

1.2 Pokok Permasalahan

1. Bagaimanakah mekanisme Akta Pengakuan Utang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sah secara hukum jika ditinjau dari segi hukum jaminan?
2. Bagaimana peran lembaga jaminan Hak Tanggungan bagi masyarakat yang menjadikan Tanah dan Bangunan sebagai objek utang?

1.3 Kerangka Konsep

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti. Dalam pembahasan akan dijelaskan mengenai beberapa istilah yang penulis gunakan di dalam penulisan ini, antara lain:

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat pemerintah yang berwenang.¹¹ Dalam hal ini akta yang dimaksud adalah akta Notaris yaitu akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang.

Pengakuan adalah proses, perbuatan, cara mengaku atau mengakui.¹² Utang adalah uang yang dipinjam dari orang lain.¹³ Selain itu menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, utang diartikan kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul krn perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur.

Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu.¹⁴ Perjanjian juga berarti perikatan antara dua orang atau lebih mengenai satu atau beberapa hal dengan syarat yang dimuat secara jelas secara tertulis.¹⁵

¹¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan ke-5 (Jakarta : Rineka Cipta, 2007)

¹² *Ibid.*, hal .20

¹³ *Ibid.*, hal.1022.

¹⁴ *Ibid.*, hal .401.

¹⁵ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cetakan ke-10.(Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hal.463.

Pengikatan adalah perbuatan, proses cara mengikat.¹⁶ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁷ Disamping itu pengertian lain jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.¹⁸

1.4 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yaitu dengan menganalisa permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur, serta melakukan wawancara kepada beberapa notaris. Penelitian ini merupakan penelitian tentang sistematika hukum yaitu berkenaan dengan subyek hukum, hak dan kewajiban dari subyek hukum, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan obyek hukum.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau menentukan frekuensi suatu gejala¹⁹ Dalam penelitian ini, peneliti berusaha menggambarkan fakta dan data-data mengenai akibat hukum terhadap akta yang menyebabkan terjadinya sengketa diantara para pihak.

Jenis data yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, sehingga jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh langsung maupun penelusuran kepustakaan atau dokumentasi meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder dan sumber data tersier, selain itu dilakukan wawancara sebagai penunjang penelitian.

¹⁶ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* ,(Jakarta Balai Pustaka, 2008)

¹⁷ W.J.S Perwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1987), hal. 423

¹⁸ Anonim, *Pengertian Jual Beli*, www.google.co.id, 20 November 2011, hal. 1.

¹⁹ Sri Mamudji et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet.1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2005), hal.4

Jenis bahan hukum yang digunakan antara lain:

- 1) Sumber data hukum primer berupa hukum yang mengikat, norma dasar, peraturan dasar dan pertaturan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaannya. Dalam penelitian ini sumber hukum primer yang digunakan adalah antara lain:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 - c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 2) Sumber data hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya yang berupa rancangan Undang-Undang, laporan hasil penelitian, karya ilmiah, buku, makalah berbagai pertemuan ilmiah, tesis dan disertasi.²⁰
- 3) Sumber data hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber primer dan sumber sekunder yaitu berupa almanac, abstrak, buku petunjuk, penerbitan pemerintah, jurnal ilmiah

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara (*interview guide*) sebagai penunjang penelitian. Pihak yang akan diwawancara dalam penelitian ini adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Metode analisis data yang digunakan adalah melalui pendekatan yang disesuaikan dengan jenis data yang diperlukan. Untuk data primer diperoleh melalui tehnik wawancara dan untuk data sekunder diperoleh melalui penelusuran kepustakaan. Data-data yang diperoleh kemudian dikumpulkan, diatur dan disusun untuk kemudian dilakukan pengolahan dan menganalisis data secara kualitatif.

²⁰ *Ibid*, hal.31.

Bentuk hasil penelitian dari penelitian ini merupakan jawaban dari pokok permasalahan yang berbentuk sesuai dengan tipe penelitian yaitu deskriptif analitis, yaitu dengan menggambarkan Akta Pengakuan Utang dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sehingga hasil penelitian dapat memberikan gambaran dan penjelasan yang lebih mendalam mengenai sejauh mana akibat hukum dari Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap pihak yang dirugikan. Selain itu juga mengetahui bagaimana mekanisme proses pinjam meminjam uang dengan adanya jaminan berupa tanah dan bangunan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna menghindari adanya pihak yang dirugikan.

Berdasarkan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, maka analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan umum penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah dibenarkan adanya Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris serta apa akibat hukumnya dengan adanya Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Sedangkan tujuan khusus dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, memahami, mengkaji, dan menganalisa serta memperoleh suatu gambaran mengenai bagaimana mekanisme Akta Pengakuan Utang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sah secara hukum jika ditinjau dari segi hukum jaminan.
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana peran lembaga jaminan Hak Tanggungan bagi masyarakat yang menjadikan tanah dan bangunan sebagai objek jaminan utang.

1.6. Sistematika Penulisan

Penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yang setiap sub-sub bab sesuai dengan pembahasan thesis ini sebagai berikut:

Bab 1 merupakan Bab Pendahuluan. Pada bab ini akan dibahas mengenai Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Kerangka Teori dan Konsep, Metode Penulisan, Tujuan Penulisan dan Sistematika Penulisan.

Bab 2 adalah Analisa. Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai Landasan Teori, Objek Penelitian, dan Analisis Hukum mengenai pokok permasalahan yaitu mengenai akta pengkuan utang yang disertai perjanjian pengikatan jual beli terhadap lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Bab 3 adalah Penutup . Dalam bab ini penulis akan memuat kesimpulan serta saran diharapkan dapat bermanfaat sebagai alternatif pemecahan masalah.

BAB 2

TEORI AKTA PENGAKUAN UTANG DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SERTA HAK TANGGUNGAN

A. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian diatur dalam buku ketiga KUHPerduta, yaitu pada pasal 1313 KUHPerduta yang mengatakan bahwa adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut J. Satrio, perikatan adalah semua hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban. Hak yang lahir dari hubungan hukum ini disebut hak hukum atau lazim disebut hak saja, sedangkan kewajibannya disebut kewajiban hukum.²¹

Dari pengertian perjanjian menurut KUHPerduta, kita dapat melihat bahwa kata “perbuatan” yang terkandung dalam pasal 1313 KUHPerduta dapat dikatakan perbuatan hukum karena dalam suatu perjanjian akan muncul akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Bertitik tolak pada Pasal 1338 KUHPerduta ini, bisa dikatakan bahwa KUHPerduta menganut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka yang seluas-luasnya

²¹ J. Satrio. *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal.1.

kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan. Barang siapa memberikan suatu janji, terikat kepada janjinya, dalam arti ada kewajiban pada si pemberi janji untuk memenuhinya dan di lain pihak lawan janjinya boleh berharap (mempunyai hak), bahwa janji yang ia terima akan dilaksanakan.²² Dengan demikian timbullah hubungan antara pemberi janji dan penerima janji.

Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Hal ini diatur pada buku ketiga pasal 1233 KUHPerdara yang mengatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Hal mengenai perikatan dalam buku ketiga KUHPerdara hanya diatur secara umum. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan.²³ Dengan melihat pengertian-pengertian diatas, maka dapat dikatakan bahwa hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, diantaranya adalah:

1. Asas Pacta Sunt Servanda

²² J.Satrio. *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal.15.

²³ Subekti., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal.1.

Asas ini berarti bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian terikat oleh perjanjian yang dibuatnya atau dengan kata lain para pihak harus melaksanakan dan menaati apa yang telah disepakati. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

2. Asas itikad baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Istilah itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor maupun kreditor, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian ²⁴

3. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini bertitik tolak pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian. Dalam asas ini terbuka kesempatan yang seluas-luasnya bagi para pihak untuk mengatur dan menentukan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk: ²⁵

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun

²⁴ Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cetakan ke-3. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal 37

²⁵ Salim. H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 2003), hal.9.

3. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan
4. Menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian
4. Asas Konsensualisme

Kata “konsensualisme” berasal dari bahasa latin yaitu “*consensus*” yang berarti sepakat. Asas konsensualisme pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karena telah tercapainya kesepakatan diantara para pihak.

5. Asas obligatoir

Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*).²⁶

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam hal dua orang atau lebih mengadakan suatu perjanjian, diperlukanlah syarat-syarat guna melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak yang membuatnya maupun pihak ketiga. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian antara lain:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan dapat disebut juga dengan persetujuan kehendak. Yang dimaksud persetujuan kehendak adalah seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian persetujuan disini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.²⁷ Kesepakatan atau persetujuan itu harus bebas yakni tidak ada paksaan, kekhilafan atau kekeliruan, dan penipuan. Akibat hukum jika tidak ada persetujuan

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal.85.

²⁷ *Ibid.*, hal. 89.

kehendak ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap hukum. Pada dasarnya setiap orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Dalam pasal 1330 KUHPerdata orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

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

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan melakukan perbuatan hukum, kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan, apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Dikatakan tidak ada kewenangan, apabila tidak mendapat kuasa untuk itu.²⁸

Memang dari sudut rasa keadilan perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu.

Orang yang tidak sehat pikirannya dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian dan tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa

²⁸ *Ibid.*, hal. 93.

yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus di wakili oleh pengampu atau kuratornya.

Menurut Pasal 108 KUHPerdara, seorang perempuan yang bersuami, dalam mengadakan suatu perjanjian wajib memerlukan izin tertulis dari suaminya. Namun menurut hukum nasional Indonesia sekarang, seorang perempuan bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi meminta izin dari suaminya. Perbuatan hukum yang dilakukan istri sudah sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

c) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.²⁹ Suatu hal tertentu merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian.

d) Suatu sebab yang halal

Kata “sebab” ini diartikan suatu yang menyebabkan orang, membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan *causa* yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat suatu perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.³⁰ Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, namun yang diperhatikan oleh Undang-undang adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Menurut undang-undang, *causa* atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang,

²⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 19.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hal 94.

tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara).

Dua syarat awal disebut juga dengan syarat subjektif dan dua syarat akhir disebut juga dengan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan atau dikenal dengan istilah suatu perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah ada suatu perjanjian.

4. Unsur – unsur perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur yang terkandung di dalamnya. Unsur-unsur tersebut antara lain:

a) Unsur essensialia

Essensialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada.³¹

b) Unsur naturalia

Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah.³²

c) Unsur accidentalia

Unsur accidentalia adalah unsur perjanjian yang akan ada jika dikehendaki oleh para pihak.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya

³¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, hal.57.

³² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, hal.58.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli belum dilakukan tetapi para pihak bersedia mengikatkan diri dan berjanji untuk melakukan jual beli pada nantinya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini tidak diatur secara khusus dalam Hukum Perdata. Namun dengan adanya asas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III Pasal 1338 KUHPerdata dimungkinkan diadakan perjanjian pengikatan jual beli. Hal ini dikarenakan semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat yang menyebabkan semakin berkembangnya perjanjian-perjanjian yang timbul dalam masyarakat. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum³³

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak secara khusus diatur dalam Hukum Perdata seperti halnya perjanjian jual beli dengan percobaan sebagaimana diatur Pasal 1463 KUHPerdata dan jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur Pasal 1519 KUHPerdata. Namun dengan kata lain, berdasarkan sistem terbuka dan azas kebebasan berkontrak yang dianut Buku III KUHPerdata dapatlah diadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan memanfaatkan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata.

Dilihat dari segi bentuknya, maka perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji kata atau suatu kesanggupan baik yang diucapkan maupun secara tertulis. Hal terpenting dari perjanjian adalah kesepakatan yaitu kesepakatan untuk melakukan sesuatu.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang lahir pada saat jual beli itu belum mungkin dilakukan sedangkan para pihak sudah bersedia mengikatkan diri dan berjanji nantinya akan melakukan jual beli atas barang tersebut.

Melihat pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dengan mana pihak yang satu

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, hal.84.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jadi unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga.

6. Jual Beli

a) Pengertian Jual Beli

Melihat pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selain itu, jual beli dapat diartikan sebagai 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 diperjanjikan.³⁴

Jadi unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Meskipun jual beli itu mengenai barang tidak bergerak sifat konsensual dari jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang menentukan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harga belum dibayar.

Jual beli adalah suatu perjanjian "*Konsensual*", artinya ia sudah dilahirkan sebagai perjanjian yang sah pada detik tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok, yaitu barang dan harga, meskipun jual beli itu mengenai barang tidak bergerak. Sifat *konsensual* dari jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang menentukan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

³⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal.79.

b) Syarat Sahnya Jual Beli

Syarat untuk sahnya jual-beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yakni tunai, riil, dan terang.³⁵ Yang dimaksud dengan “tunai” adalah bahwa penyerahan hal oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih.³⁶ Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang.

Sifat “riil” berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual-beli tanah disebut “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.³⁷

7. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Untuk lebih jelasnya lagi kewajiban pihak penjual dan pembeli sebagai pihak-pihak dalam perjanjian jual beli diatur dalam KUHPerduta. Kewajiban penjual dimuat dalam Pasal 1473 KUHPerduta sampai Pasal 1512 KUHPerduta kecuali Pasal 1479 KUHPerduta yang telah dicabut. Ketentuan yang pertama dari kewajiban penjual yaitu Pasal 1473 KUHPerduta yang menyatakan:

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”

Kewajiban utama bagi pihak penjual, menurut Pasal 1474 KUHPerduta dan Pasal 1491 KUHPerduta adalah :

³⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*. (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2007). hal 142

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.* hal.43.

- a) Menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan kepada pembeli, dan
- b) Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Penyerahan barang jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata. Agar pemilikan Pembeli menjadi sempurna; Pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1475 KUH Perdata.

Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan Akta balik nama dari penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dibarengi dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap cukup sempurna dengan penyerahan nyata yang diatur Pasal 612 KUHPerdata. Demikian juga halnya dengan penyerahan "*Constitutum Passessorium*", yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, yang harus disempurnakan pihak penjual. Dalam hal tertentu, penyerahan harus dilakukan dengan sempurna oleh pihak penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya³⁸

Kewajiban utama bagi pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar untuk pelunasan harga pada waktu dan tempat yang disepakati dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata. Apabila tidak ada perjanjian yang menetapkan tempat dan waktu maka pembayaran dianggap akan tunduk kepada undang-undang yaitu tempat dan pada waktu penyerahan barang hal tersebut diatur dalam Pasal 1514 KUHPerdata. Sedangkan untuk pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang-barang tertentu terletak ataupun di tempat penjual, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1429 KUHPerdata, yang menentukan

³⁸ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.191.

penyerahan atas barang-barang tertentu terletak ataupun di tempat kediaman penjual.³⁹

Jika para pihak mengaturnya secara lain dari yang diatur dalam hukum perjanjian, maka yang berlaku adalah apa yang diatur sendiri oleh para pihak terkecuali undang-undang menentukan lain.⁴⁰ Hal ini dapat disimpulkan karena penjual dan pembeli dapat membuat dan mengurangi jaminan yang diwajibkan kepada penjual diluar yang telah ditentukan oleh undang-undang bahkan penjual dan pembeli boleh membuat perjanjian yang sama sekali membebaskan penjual dari segala jaminan terkecuali dalam hal jaminan dari penjual untuk menanggung kerugian yang diderita pembeli, karena akibat kerugian yang timbul dari perbuatan penjual. Perjanjian yang bermaksud menghapuskan jaminan penjual atas kerugian seperti ini dengan sendirinya dapat batal menurut hukum.⁴¹

B. HAK TANGGUNGAN

1. Pengaturan Hak Tanggungan

Sejak Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mulai berlaku, sesungguhnya telah ditentukan bahwa akan diatur mengenai hak tanggungan sebagai hak yang memberikan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada d atasnya. Tetapi harapan itu baru dapat diwujudkan pada Tahun 1996 dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan ini mempunyai konsekuensi yuridis terhadap sistem hukum perdata yang berkaitan dengan pemberian kredit. Dalam ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai Creditverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad

³⁹ *Ibid.* hal.201.

⁴⁰ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal.30.

⁴¹ *Ibid.* hal.32

1908/542 jo. Staatsbald 1909-586 dan Staatsbald 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsbald 1937-190 jo Staatsbald 1937-191 dan ketentuan mengenai hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPER sepanjang mengenai pembeban Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.⁴²

2. Pengertian Hak Tanggungan

Pada penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan butir 1, dijelaskan bahwa pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan antara lain:

a) Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hal penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de*

⁴² Abdul R. Saliman, et al., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori & Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 26

preference). Selain berkedudukan mendahulu, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

- b) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c) Untuk pelunasan hutang tertentu.
Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hal tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

“Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.”

3. Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Kata “tanah” dalam UUHT bermaksud untuk mengganti ketentuan tentang hipotik dan juga tentang *credietverband*. Undang-Undang Hak Tanggungan

ternyata tidak hendak menghapus seluruh ketentuan hipotik, sebab hipotik tidak hanya mengatur tentang jaminan, yang objeknya tanah saja, tetapi lebih luas lagi, yaitu yang objeknya merupakan benda tetap.⁴³ Benda tetap dalam KUHPerdara meliputi juga benda-benda, yang oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda yang demikian, jadi bisa meliputi benda-benda yang menurut sifatnya sebenarnya bisa dipindah-pindahkan, seperti kapal. Dengan demikian ketentuan-ketentuan tentang hipotik masih tetap berlaku untuk pembebanan benda-benda tetap lain di luar tanah dan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.

Yang perlu diketahui lagi adalah kata “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Dari judulnya saja kita sudah tahu, bahwa yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak saja pembebanan atas hak atas tanah, tetapi meliputi pula benda-benda lain yang sebenarnya bukan merupakan tanah. UUPA didasarkan atas hukum adat dan UUHT merupakan bagian atau pelaksanaan lebih lanjut dari UUPA. Dengan demikian Hak Tanggungan atas tanah meliputi juga benda-benda yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan adalah sesuai dengan hukum adat yang berkembang dalam masyarakat.

4. Asas-Asas Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) sebagai sistem hukum di samping berisi komponen umum juga berisi komponen khusus, komponen khusus dari UUHT yaitu:

a. Asas Operasional

UUPA yaitu diundangkan pada tanggal 24 September 1960 sebagai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya disebut UUPA. UUHT diundangkan pada tanggal 9 April 1996 sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 selanjutnya disebut UUHT.

⁴³ J.Satrio *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997), hal.230

b. Asas Penggolongan Jaminan

KUHPerduta Pasal 1131 mengatur jaminan kebendaan secara umum (jaminan umum). KUHPerduta Pasal 1132 tersirat dimungkinkan adanya jaminan khusus dan KUHPerduta Pasal 1133 menentukan hak istimewa kreditur pada pemegang gadai dan *hypotheek* yang dipasang pada jaminan khusus. Jaminan dapat digolongkan jaminan khusus dan jaminan umum dibedakan lagi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap.

c. Asas Konkurent dan Preferent

KUHPerduta Pasal 1131 berlaku asas konkurent sedangkan KUHPerduta Pasal 1132 dimungkinkan berlakunya asas preferent sedangkan dalam KUHPerduta Pasal 1133 berlaku asas preferent. UUHT memberikan kedudukan preferent kepada pemegang Hak Tanggungan.

d. Asas hukum Benda Nasional

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang obyeknya ditentukan dalam Pasal 1 adalah benda-benda yang ada dalam wilayah Republik Indonesia sebagai kekayaan Nasional.

e. Asas Pemisahan Horizontal

Pengertian asas pemisahan horizontal yaitu tanah sebagai benda yang terpisah dari benda lain yang bukan tanah. Asas pemisahan horizontal secara implisit ada dalam UUPA Pasal 5 dan juga secara implisit terkandung dalam UUHT karena Hak Tanggungan tidak dengan sendirinya mengikat benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan berarti berlaku atas pemisahan horizontal. Asas ini secara eksplisit diatur dalam UUHT Pasal 4 Ayat (5).

f. Asas *Specialiteit*

Hak atas tanah yang dijaminakan dalam bentuk Hak Tanggungan harus dibuktikan secara individual (khusus) meliputi wujud, letak, luas dan

batas dan hak yang ada atas tanah tersebut serta pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan bukti sertipikat hak atas tanah ini diatur dalam UUPA Pasal 51 dan UUHT Pasal 4 dan Pasal 27.

g. Asas Publisitas

Hak Tanggungan harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat telah diatur dalam UUHT Pasal 13 pendaftaran di Kantor Pertanahan diatur dalam UUHT Pasal 14.

h. Asas Totalitas

Dalam UUHT Pasal 2 ditentukan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali apabila diperjanjikan lain jadi UUHT Pasal 2 dapat disimpangi apabila diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

i. Asas *Droit de Suite*

Pengertian *Droit de Suite* atau *Zaaksgevolg* artinya Hak Tanggungan adalah hak kebendaan yang terus mengikuti bendanya di mana pun atau di tangan siapapun benda itu berada diatur dalam UUHT Pasal 7. Apabila obyek Hak Tanggungan dialihkan atau beralih kepada pihak lain Hak Tanggungan tetap ada tidak menjadi hapus, karena hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam UUHT Pasal 18.

j. Asas Absolut

Pengertian asas absolut dihubungkan dengan sifat ketentuan yang ada dalam UUHT Ketentuan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan atas tanah diatur secara absolut artinya tidak dapat disimpangi oleh siapapun dan apabila terjadi penyimpangan maka batal demi hukum dari ciri-ciri yang ada maka UUHT merupakan hukum pemaksa atau *dwingendrecht*. Asas ini terkandung dalam subyek, obyek, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan yang ada dalam UUHT.

k. Asas Sistem Tertutup

Pengertian sistem tertutup sama dengan absolut yaitu tidak dapat disimpangi dan apabila terjadi penyimpangan berakibat batal demi hukum. UUHT Pasal 10 yang mengatur APHT harus dengan akta otentik yaitu akta PPAT tidak dapat dengan akta yang lain. Tentang kewenangan yang ada dalam Hak Tanggungan ditentukan dalam UUHT Pasal 12 di mana pemegang Hak Tanggungan hanya mendapat kewenangan untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Janji yang memberikan kewenangan pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi adalah batal demi hukum. Ketentuan dalam UUHT menganut sistem tertutup dan sifat peraturan sebagai peraturan yang memaksa.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, sistem adalah asas-asas yang terpadu yang merupakan landasan di atas mana dibangun tertib hukum. Hukum positif yang didukung oleh asas-asas bersifat harmonis, seimbang tidak mengandung konflik dan tidak tumpang tindih. UUHT merupakan sistem hukum karena keseluruhan aturan hukum disusun secara terpadu atas asas terdiri dari asas adil, asas konstitusional, asas politik (komponen umum) dan asas-asas yang merupakan komponen khusus yang ada dalam UUHT. UUHT merupakan hukum Nasional berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia. Berlakunya UUHT terwujudlah unifikasi hukum jaminan atas tanah yang berdasar Pancasila, UUD 1945 dan UUPA sebagai unifikasi hukum tanah di Indonesia. Asas-asas dalam UUHT sesuai dengan tujuan hukum jaminan yaitu untuk pelunasan hutang tertentu dan tidak pernah dengan tujuan mendapatkan hak milik dari obyek Hak Tanggungan yaitu diatur dalam UUHT Pasal 12. Asas-asas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sesuai dengan tujuan dari hukum jaminan yaitu untuk pelunasan hutang tertentu. Hak Tanggungan obyeknya hak atas tanah yang ditentukan dalam UUPA Pasal 51 ditentukan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dibebani Hak Tanggungan. Ketentuan ini sesuai dengan

UUHT Pasal 4 Ayat (1) dan ditambah Hak Pakai atas Tanah Negara UUHT Pasal 4 Ayat (2) jadi tidak ada tumpang tindih antara UUPA dan UUHT.

5. Subjek-Subjek Hak Tanggungan

Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan ada perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak kreditur sebagai pihak yang menerima Hak Tanggungan. Ini harus dibedakan dari perjanjian pokoknya antara kreditur dan debitur.

a) Pemberi Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sekuatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/hutang. Jadi, yang bisa memberikan hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminakan.⁴⁴ Menurut pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

b) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kata “yang berkedudukan sebagai yang berpiutang” dalam Pasal 9 tersebut diatas secara tidak langsung menegaskan bahwa perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian yang *accessoir* dengan perjanjian lain.⁴⁵ Sekalipun dalam prakteknya bagian terbesar yang menggunakan lembaga hak tanggungan

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 245

⁴⁵ *Ibid.*, hal.268.

adalah bank (sebuah badan hukum), tetapi tidak tertutup bagi orang-perseorangan untuk juga memanfaatkan lembaga hak tanggungan.

6. Obyek Hak Tanggungan

Pada prinsipnya obyek Hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya)⁴⁶. Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

- a) Hak milik
- b) Hak guna usaha
- c) Hak guna bangunan

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Dari ketentuan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kita sudah tahu bahwa objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, yang bisa juga meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan, yang selanjutnya disebut benda-benda yang bersatu dengan tanah. Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

7. Pembebanan Hak Tanggungan

⁴⁶ Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan*., hal 147.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu: tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 10 ayat (2) menyebutkan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di daerah kerjanya masing-masing.⁴⁷

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d) Nilai tanggungan;
- e) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Selain itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar dalam Kantor Pertanahan, maka janji-janji itu mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 ayat (2), antara lain:⁴⁸

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1998), hal. 109

⁴⁸ *Ibid*, hal. 110.

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan dari haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap berada di tangan kreditur sampai seluruh kewajiban debitur dipenuhi sebagaimana mestinya.

Ada janji yang dilarang untuk dilakukan, yaitu janji yang disebutkan dalam Pasal 12 UUHT, yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada debitur untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Ketentuan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin. Oleh karena itu pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji.

8. Pendaftaran Hak Tanggungan

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.⁴⁹ Pasal 13 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan selanjutnya mengatur pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan sebagai berikut:

- a) Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 113

- b) Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan selanjutnya menerbitkan Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, menurut Pasal 14 ayat (4) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, kecuali diperjanjikan lain dalam APHT.

9. Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan salah satu bentuk perjanjian secara tertulis dari pihak pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan. Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas sesuai dengan kondisi obyek hak tanggungan (tanahnya) sesuai peraturan yang ditentukan dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, sehingga kemungkinan dapat terjadi pemberi kuasa meninggal dunia sebelum dilaksanakannya pembebanan hak tanggungan.

Sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau dengan akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut.⁵⁰

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
- b) Tidak memuat kuasa substitusi;
- c) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditur, nama dan identitas debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. SKMHT tidak memuat kuasa substitusi, yakni penggantian penerimaan kuasa melalui pengambilalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya.⁵¹

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana ditetapkan pada pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai SKMHT ini mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.⁵² PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa

⁵⁰ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1996), hal. 163.

⁵¹ Ibid, Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Hal.120.

⁵² Ibid, Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, hal. 119.

Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.

Ada 2 (dua) alasan penggunaan dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu :⁵³

- 1). Alasan Subjektif, antara lain :
 - a). pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan ;
 - b). prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama ;
 - c). biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi ;
 - d). kredit yang diberikan jangka pendek ;
 - e). kredit yang diberikan tidak besar / kecil ;
 - f). debitor sangat dipercaya / bonafid.
- 2). Alasan Objektif, antara lain :
 - a). Sertifikat belum diterbitkan ;
 - b). balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum di lakukan ;
 - c). pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan ;
 - d). roya / pencoretan belum dilakukan.

Untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa membebankan Hak Tanggungan dan agar segera dilakukan dengan nyata, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibatasi jangka waktunya yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan jangka waktu mengakibatkan surat kuasanya batal demi hukum. Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik,

⁵³ Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 119

pilihannya bukan hanya akta notaris saja tetapi bisa juga dibuat dengan akta PPAT.⁵⁴

Sesuai pasal 15 ayat (2) UUHT, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada dasarnya terbatas sampai terjadinya peristiwa pemberian Hak Tanggungan, dengan pembatasan sebagai berikut:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Jangka waktunya ditetapkan lebih lama guna keperluan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungannya karena diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada PPAT, daripada apabila hak atas tanahnya sudah didaftarkan dalam hal mana cukup diserahkan sertipikat haknya. Apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan maka terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah dibuat tadi menjadi “batal demi hukum”.

C. PERJANJIAN UTANG PIUTANG

Akta Pengakuan Utang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditor sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap).⁵⁵

⁵⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas dan permasalahan yang dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 1, 1997, hlm. 108

⁵⁵ <http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>

Tidak ada definisi tersendiri mengenai Akta Pengakuan Utang. Dalam dunia hukum, masyarakat lebih mengenal dengan istilah perjanjian kredit.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” artinya percaya. Kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikutan, yaitu seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Elemen dari kredit adalah adanya dua pihak, kesepakatan pinjam meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu.⁵⁶

Pinjam meminjam uang diatur dalam KUHPerduta Pasal 1754 yang mengatakan bahwa: “Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.⁵⁷

Pasal 1131 menyatakan bahwa “segala kebendaan si berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitor tersebut”. Pasal 1131 tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya, tanggung jawab mana berupa penyediaan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Asas sebagaimana tersebut diatas, diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 1132 KUHPerduta. Pasal ini menyatakan bahwa “kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 KUHPerduta menjadi jaminan bersama bagi para kreditor, dan hasil pelelangan kebendaan tersebut dibagi di antara para kreditor seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu daripada piutang yang lain.”⁵⁸

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hal. 137

⁵⁷ *Ibid*, hal. 138

⁵⁸ *Ibid*, hal. 39

D. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Pada kenyataannya, dalam suatu peristiwa hukum termasuk perjanjian jual beli tidak terlepas dari kemungkinan timbulnya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu atau kedua pihak. Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁵⁹ Pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum ini secara garis besarnya dapat kita lihat dalam Pasal 1365 KUHPerdota yang menyatakan bahwa :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Unsur-unsur yang terdapat pada pasal 1365 KUHPerdota tersebut, yaitu:

- a) Ada perbuatan
- b) Perbuatan tersebut melawan hukum
- c) Ada kesalahan
- d) Ada kerugian
- e) Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian

Yang dimaksudkan sebagai perbuatan dalam hal ini adalah baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku.⁶⁰ Yang

⁵⁹ Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang* Cetakan ke-1. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003). hal 81

⁶⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.11.

dimaksudkan dengan melawan hukum diartikan seluas-luasnya meliputi hal hal sebagai berikut ⁶¹:

- a) Perbuatan yang melanggar undang undang yang berlaku;
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Kesalahan merupakan unsur yang penting dalam perbuatan melawan hukum karena dengan terbuktinya kesalahan membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum. Suatu kesalahan apabila memenuhi unsur unsur sebagai berikut: ⁶²

- a) Ada unsur kesengajaan, atau;
- b) Ada unsur kelalaian, dan;
- c) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf

Menurut Prof.DR.R. Wirjono Prodjodikoro,S.H bahwa istilah “perbuatan melawan hukum” adalah agak sempit, kalau diingat, bahwa yang dimaksud dengan istilah “perbuatan melawan hukum” tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langung melanggar peraturan lain dari pada hukum. ⁶³

2. Akibat Perbuatan Melawan Hukum

Kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan atau kerugian immateriil. Kerugian materiil dapat terdiri kerugian nyata yang diderita dan keuntungan yang diharapkan. Berdasarkan yurisprudensi, ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 sampai Pasal 1248 KUHPerdara

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*,hal.12

⁶³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.6.

diterapkan secara analogis terhadap ganti kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum. Kerugian immateriil adalah kerugian berupa pengurangan kenyamanan hidup seseorang, misalnya karena penghinaan, cacat badan dan sebagainya, namun seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum tidak selalu harus memberikan ganti kerugian atas kerugian immateriil tersebut.

Untuk dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, selain harus adanya kesalahan, Pasal 1365 KUH Perdata juga mensyaratkan adanya hubungan sebab akibat/hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada, dengan demikian kerugian yang dapat dituntut penggantianannya hanyalah kerugian yang memang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut.⁶⁴

Ada beberapa kemungkinan penuntutan yang dapat didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:⁶⁵

- a) Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang;
- b) Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
- c) Pernyataan bahwa perbuatan adalah melawan hukum;
- d) Larangan dilakukannya perbuatan tertentu;
- e) Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- f) Pengumuman keputusan dari sistem yang telah diperbaiki.

E. POSISI KASUS

Kasus ini bermula dari tindakan Eddy Susanto (bukan nama sebenarnya) yang berutang karena peminjaman uang kepada Wida Pangarso (bukan nama sebenarnya) sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Dalam jumlah nominal tersebut sudah termasuk bunga sebesar Rp. 50.000.000,-

⁶⁴ *Ibid.* hal. 87

⁶⁵ *Ibid.* hal 102.

(lima puluh juta rupiah). Pengakuan utang Eddy Susanto kepada Wida Pangarso ini dituangkan dalam bentuk akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris Wulandari,S.H.(bukan nama sebenarnya), notaris di Palembang yang berisikan bahwa Eddy Susanto mengaku telah berutang kepada Wida Pangarso. Eddy Susanto mengakui telah menerima uang tersebut dan untuk penerimaan uang tersebut, akta pengakuan utang juga berlaku sebagai tanda terima/kwitansi yang sah.

Pengakuan utang tersebut diadakan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 03 Januari 2008 sampai dengan 03 Januari 2009. Eddy Susanto berjanji untuk membayar utangnya setiap bulan sejak tanggal 03 Januari 2008 hingga tanggal 03 Januari 2009 dengan cara mengangsur setiap bulannya dengan perincian sebagai berikut:

- a) Sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 03 Februari 2008
- b) Sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Maret 2008
- c) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 April 2008
- d) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Mei 2008
- e) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Juni 2008
- f) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Juli 2008
- g) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Agustus 2008
- h) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 September 2008
- i) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Oktober 2008
- j) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 November 2008
- k) Sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Desember 2008

1) Sebesar Rp 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 03 Januari 2009
Segala pembayaran tersebut dilakukan secara tunai dengan cara menyeter pada rekening milik Wida Pangarso.

Sesuai yang tercantum dalam akta pengakuan utang antara Wida Pangarso dengan Eddy Susanto dikatakan bahwa Wida Pangarso berhak menagih sewaktu-waktu dengan sekaligus utang tersebut, apabila:

- a) Eddy Susanto selaku debitur meninggal dunia, kecuali jika para ahli warisnya dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya menurut undang-undang
- b) Eddy Susanto selaku debitur dinyatakan pailit atau dengan perantaraan Pengadilan Negeri meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya atau karena apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya.
- c) Eddy Susanto selaku debitur melalaikan kewajibannya untuk membayar hutangnya tersebut kepada Wida Pangarso, baik hutang pokok, bunga, dan biaya-biaya lain jika tidak tepat pada waktunya atau menurut pertimbangan Wida Pangarso tidak atau cukup memenuhi/mematuhi peraturan-peraturan yang telah ditetapkan dalam akta pengakuan utang.

Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran kembali dengan sebagaimana mestinya, maka Eddy Susanto memberikan jaminan berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 8/Kota, seluas 390 M² (tigaratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Baturaja, Kecamatan Baturaja, Desa Baru, berdasarkan sertipikat atas nama Eddy Susanto. Jaminan tersebut juga termasuk segala sesuatu yang didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Ketentuan Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak. Tempat tersebut dikenal dengan nama Jalan Lipat Kajang. Para pihak sepakat bahwa segala biaya yang timbul dalam perjanjian ini, semuanya ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh Eddy Susanto.

Akta pengakuan utang Eddy Susanto kepada Wida Pangarso tersebut diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang dijadikan jaminan dalam akta pengakuan utang piutang tersebut.

PPJB dibuat karena kedua belah pihak belum dapat menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut akan dibayar setelah akta jual beli ditandatangani.

Bila dikemudian hari Eddy Susanto melakukan wanprestasi, maka Eddy Susanto bersedia mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan tanah tersebut kepada Wida Pangarso. Harga penjualan dan pembelian tanah dan bangunan tersebut telah disepakati oleh para pihak yaitu sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) atau sebesar utang yang akan dibayar tunai oleh Eddy Susanto kepada Wida Pangarso. Selain itu, jual beli tersebut nanti akan dilangsungkan oleh para pihak secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam PPJB tersebut Eddy Susanto menjamin Wida Pangarso bahwa Wida Pangarso tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut, dengan membebaskan Wida Pangarso dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut. Selain itu Eddy Susanto menjamin Wida Pangarso bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari sengketa/pembebanan Hak Tanggungan/gadai dan/atau beban-beban lainnya yang bersifat apapun, dengan membebaskan Wida Pangarso dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut.

Selama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlaku, Eddy Susanto tidak berhak untuk menjual atau memindahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Wida Pangarso. Apabila Eddy Susanto melakukan tindakan yang bertentangan dengan apa yang telah diperjanjikan kedua belah pihak, maka tindakan tersebut adalah tidak sah dan batal dengan sendirinya menurut hukum. Hal ini memberikan hak bagi Wida Pangarso untuk menuntut dikembalikannya dalam keadaan semula, dan untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan yang dianggap perlu dan berguna untuk itu, semua biaya menjadi tanggungan dan dibayar oleh Eddy Susanto.

Eddy Susanto akan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan bebas dari penghuni atas tanah dan bangunan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 03 Januari 2009 di tempat dimana tanah dan bangunan tersebut berada, berhubung telah dilunasinya seluruh harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam PPJB tersebut juga menjelaskan apabila Eddy Susanto lalai dan/atau tidak memenuhi kewajibannya tepat pada waktunya, maka Eddy Susanto dikenakan denda sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatannya. Denda wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas atas permintaan pertama dari Wida Pangarso. Jika denda/ganti kerugian sudah berjalan selama 7 hari, sedangkan Eddy Susanto belum juga menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, maka Eddy Susanto selain wajib untuk membayar denda/ganti kerugian tersebut sesuai dengan perjanjian, maka Eddy Susanto juga diberi kuasa oleh Wida Pangarso untuk melakukan segala perbuatan apa saja guna mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, tanpa perantara hakim atau instansi lainnya yang mempunyai wewenang, dan jika dengan bantuan yang berwajib/polisi diperlukan maka segala biaya yang bertalian dengan itu, ditanggung dan diwajibkan dibayar oleh Eddy Susanto.

Selain itu, para pihak juga telah menyepakati bila dikemudian hari ternyata Eddy Susanto tidak bersedia atau tidak dapat memberikan bantuannya dalam melangsungkan jual beli dari tanah dan bangunan tersebut kepada Wida Pangarso, maka Wida Pangarso diberikan kuasa untuk menandatangani Akta Jual Belinya untuk melangsungkan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada Wida Pangarso dihadapan PPAT dan untuk melakukan segala sesuatu yang perlu dan berguna untuk itu. Kuasa dari Eddy Susanto kepada Wida Pangarso tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan penjualan dan pembelian tanah tersebut.

Dalam kuasa untuk menjual diterangkan bahwa Eddy Susanto selaku pemberi kuasa adalah pemilik yang mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 8/Kota, seluas 390 M² (tigaratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Baturaja,

Kecamatan Baturaja, Desa Baru, berdasarkan sertipikat atas nama Eddy Susanto. Tempat tersebut dikenal dengan Jalan Lipat Kajang. Demikian berikut sebuah bangunan rumah tinggal serta segala sesuatu yang didirikan, ditanam, dan ditempatkan diatas tanah tersebut, atau dianggap sebagai benda tidak bergerak.

Dengan adanya kuasa tersebut, Wida Pangarso dapat bertindak atas nama Eddy Susanto untuk menjual/ memindahkan/ mengalihkan dan/atau melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain termasuk kepada Wida Pangarso sendiri. Dalam kuasa untuk menjual tersebut, Eddy Susanto juga menerangkan bahwa apa yang dikuasakan ini bebas dari sitaan dan belum dijual kepada orang lain. Jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan Kuasa tersebut dibuat dalam bentuk akta kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan notaris.

Selanjutnya, pada tanggal 03 Agustus 2008 Wida Pangarso secara diam-diam tanpa sepengetahuan Eddy Susanto, membuat Akta Jual Beli dihadapan Ny. Yuliwerdiningsih, S.H, (bukan nama sebenarnya), PPAT di Palembang berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut. Kemudian dengan adanya Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli tersebut, Wida Pangarso membalik nama sertipikat dari yang sebelumnya atas nama Eddy Susanto menjadi atas nama Wida Pangarso berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang dimiliki orang Wida Pangarso. Perbuatan ini dilakukan Wida Pangarso, karena Wida Pangarso khawatir Eddy Susanto lalai memenuhi kewajibannya. Pada tanggal 03 Januari 2009, Eddy Susanto melunasi pinjamannya, namun ketika Eddy Susanto ingin memiliki kembali sertipikat tanah yang dijadikan jaminan tersebut dengan cara meminta sertipikat tersebut, Wida Pangarso tidak dapat mengembalikan sertipikat tersebut dan dengan berbagai alasan menunda pengembalian sertipikat tersebut kepada Eddy Susanto.

Hal ini berlangsung selama 4 bulan lamanya yang mengakibatkan sengketa diantara kedua belah pihak. Sengketa berkaitan dengan hal tersebut tidak masuk menjadi gugatan di Pengadilan, namun hanya sebatas sengketa diantara kedua belah pihak.

F. ANALISA

Seperti yang telah dijelaskan di bab sebelumnya, permasalahan yang penulis angkat muncul karena adanya Akta Pengakuan Utang antara Eddy Susanto (debitur) dengan Wida Pangarso (kreditur). Akta Pengakuan Utang tersebut dibuat dihadapan Notaris Ny. Wulandari, S.H. Dalam akta pengakuan utang berisi Eddy Susanto diwajibkan melunasi utangnya sebelum tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 03 Januari 2009. Untuk menjamin pelunasannya, Eddy Susanto memberikan jaminan sebidang tanah yang terletak di Sumatera Selatan kepada Wida Pangarso. Akta Pengakuan Utang tersebut diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu diadakan sebagai jaminan pelunasan utang Eddy Susanto. Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu maka Eddy Susanto maupun Wida Pangarso telah terikat dengan perjanjian itu tetapi dalam hal ini belum terjadi pemindahan hak milik ini.

Selain itu, untuk menjamin proses jual beli jika Eddy Susanto belum juga melunasi utangnya hingga batas waktu yang ditentukan, maka Wida Pangarso diberikan kuasa untuk menandatangani Akta Jual Belinya untuk melangsungkan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada Wida Pangarso dihadapan PPAT dan untuk melakukan segala sesuatu yang perlu dan berguna untuk itu. Kuasa dari Eddy Susanto kepada Wida Pangarso dibuat dalam bentuk Kuasa Untuk Menjual. Dalam Kuasa Untuk Menjual itu Wida Pangarso dapat bertindak atas nama Eddy Susanto untuk menjual/ memindahkan/ mengalihkan dan/atau melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain termasuk kepada Wida Pangarso sendiri

Selama perjanjian berlangsung, tanpa sepengetahuan Eddy Susanto, pada tanggal 03 Agustus 2008 Wida Pangarso secara diam-diam melakukan balik nama sertipikat tanah atas nama Eddy Susanto menjadi Wida Pangarso yang dilakukan dihadapan PPAT Ny Yuliweddingsih, S.H.

Dari cerita kasus diatas, penulis melihat bahwa dasar terjadinya permasalahan tersebut berawal dari suatu perjanjian. Perjanjian itu sendiri merupakan suatu

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara). Dalam perjanjian, dikenal beberapa asas penting lainnya, diantaranya:

a) Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini menjelaskan bahwa setiap para pihak yang mengadakan perjanjian wajib menaati perjanjian yang telah dibuatnya karena perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai undang-undang.

b) Asas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari kata konsensus yang berarti kesepakatan. Asas ini menjelaskan bahwa suatu perjanjian timbul setelah adanya kesepakatan diantara para pihak.

c) Asas obligatoir

Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan

d) Asas itikad baik

Istilah itikad baik adalah suatu perjanjian yang dibuat hendaknya tidak merugikan kepentingan kedua belah pihak.

e) Asas kebebasan berkontrak

Dalam asas ini, para pihak diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian dengan siapa saja, apapun bentuknya, dan berisi apa saja selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Untuk lebih lanjutnya, dalam asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan
- d) Menentukan isi, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian

Asas kebebasan berkontrak ini berlaku apabila adanya kesepakatan diantara para pihak (asas konsensualisme). Demikian halnya juga dengan Wida Pangarso dan Eddy Susanto. Mereka bebas melakukan perjanjian dengan siapapun, dan bebas menentukan isi perjanjian, seperti halnya perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli. Meskipun para pihak diberikan kebebasan untuk membuat segala isi perjanjian, namun para pihak tetap harus memperhatikan ketentuan yang ada dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHperdata mengenai suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Munir Fuady Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata merupakan salah satu syarat sah suatu perjanjian yang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata terdapat 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a) Kesepakatan dari para pihak
- b) Kecakapan untuk membuat perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Syarat kesepakatan dan kecakapan termasuk syarat subjektif dan syarat hal tertentu dan sebab yang halal termasuk syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan atau dikenal dengan istilah suatu perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah ada suatu perjanjian.

Jika dilihat dalam kasus yang terjadi, menurut penulis jelas terlihat ada beberapa syarat yang oleh para pihak telah dipenuhi, yang pertama kesepakatan. Dalam kasus, antara Wida Pangarso dengan Eddy Susanto pada tanggal 03 Januari 2008 telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu dalam hal pembuatan akta pengakuan utang dan juga mereka sepakat untuk membuat perjanjian tambahan yakni perjanjian pengikatan jual beli serta kuasa untuk menjual objek yang dijadikan sebagai jaminan utang. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan pihak Wida Pangarso. Sehingga pihak Eddy Susanto setuju dan sepakat atas perjanjian yang dibuat.

Syarat yang kedua yang telah dipenuhi oleh para pihak adalah kecakapan. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan kriteria dari orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

- a). Orang-orang yang belum dewasa (sudah menikah atau sudah berumur 21 tahun)
- b). Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c). Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat suatu perjanjian-perjanjian tertentu. Namun, ketentuan mengenai ketidakcakapan seorang perempuan tidak berlaku lagi karena itu sekarang wanita bersuami sudah dapat dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi bantuan atau izin kuasa tertulis dari suaminya. Perbuatan hukum yang dilakukan istri itu sah menurut dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada Hakim. Hal ini terdapat di Surat Edaran Makammah Agung No.3 Tahun 1963 Tanggal 4 Agustus 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia.⁶⁶

Dalam posisi kasus ini, pihak Wida Pangarso dan pihak Eddy Susanto telah memenuhi semua syarat kecakapan yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara.

Syarat yang ketiga yang telah dipenuhi adalah suatu hal tertentu. Dalam kasus ini jika dilihat dalam perjanjian antara para pihak sudah jelas bahwa perjanjian ini berisikan perihal utang piutang antara Wida Pangarso sebagai kreditur dengan Eddy Susanto sebagai debitur. Perjanjian utang piutang ini diikuti dengan perjanjian pengikatan jual beli. Hal ini menjelaskan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat para pihak juga merupakan perjanjian yang mengandung arti sebagai jual beli dalam hal untuk menjamin kelangsungan pelunasan utang antara Eddy Susanto kepada Wida Pangarso.

Sedangkan syarat ke empat yaitu causa yang halal atau sebab yang halal. Dengan kata lain perjanjian yang dibuat tidak boleh berlawanan dengan undang-

⁶⁶ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.19.

undang, kesusilaan baik, atau ketertiban umum. Menurut pendapat penulis, pelaksanaan perjanjian yang dilakukan para pihak tidak berjalan sesuai dengan mestinya. Hal ini terjadi dikarenakan pada tanggal 03 Agustus 2008 pihak Wida Pangarso secara diam-diam tanpa pemberitahuan membalik nama sertipikat tanah jaminan utang. Tindakan Wida Pangarso jelas memiliki itikad tidak baik terhadap Eddy Susanto. Itikad tidak baik timbul dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak. Itikad tidak baik dari Wida Pangarso terhadap perjanjian yang telah dibuat yaitu Wida Pangarso melakukan balik nama secara sepihak tanpa sepengetahuan Eddy Susanto. Padahal batas waktu pelunasan utang Eddy Susanto belum sampai jatuh tempo. Hingga saat ini, Wida Pangarso belum mengembalikan sertipikat meskipun telah diminta kembali oleh Eddy Susanto.

Dari hal tersebut diatas dapat dilihat bahwa meskipun terdapat asas kebebasan berkontrak yang termasuk sebagai salah satu asas dalam hukum perjanjian, tetap harus memperhatikan syarat sah perjanjian. Perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan serta tidak boleh merugikan salah satu pihak. Perbuatan Wida Pangarso tersebut juga bertentangan dengan kesusilaan dan sikap baik yang berlaku dalam masyarakat hingga mengabaikan kepentingan dari Eddy Susanto itu sendiri. Wida melakukan balik nama sertipikat secara sepihak yang jelas merugikan kepentingan Eddy Susanto.

Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk perjanjian yang yang diciptakan para pihak sendiri disamping perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUHPER. Ketentuan mengenai akta pengakuan utang tidak terdapat pengaturannya dalam KUHPER, tetapi diakui keberadaannya berdasarkan putusan-putusan pengadilan atau yurisprudensi dari Mahkamah Agung.

Sama halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Subekti menyatakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau yang mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini menimbulkan hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan

perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.⁶⁷

Pada dasarnya Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak melanggar hukum. Namun karena kedua perjanjian tersebut sangat berkaitan dengan suatu jaminan yaitu jaminan tanah, maka kita tetap harus memperhatikan unsur-unsur dalam hukum jaminan.

Pada kasus ini, penulis berpendapat telah terjadi perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh Wida Pangarso yang tidak sesuai dengan aturan Pasal 12 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikarenakan tindakan Wida Pangarso membalik nama sertipikat yang sebenarnya tidak boleh dilakukannya sampai batas akhir 03 Januari 2009 sehingga ia memiliki obyek jaminan utang melalui sertipikat tersebut. Seharusnya Wida Pangarso sebagai kreditur tidak boleh memiliki secara langsung obyek jaminan utang. Wida harus menjual obyek jaminan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah, maka pada umumnya yang terjadi dalam masyarakat pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui suatu badan hukum yaitu lembaga bank. Namun tidak menutup kemungkinan perorangan untuk membebankan hak tanggungan.

Perbuatan Wida tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana pengikatan objek jaminan utang berupa tanah (benda tidak bergerak) dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Selain itu dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun yang terjadi Wida Pangarso menguasai obyek jaminan tersebut secara langsung. Dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4

⁶⁷ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 48.

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) untuk memiliki obyek Hak Tanggungan (obyek jaminan utang) apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (UUHT) diundangkan dan mulai berlaku tanggal 9 April 1996 dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 dari sejarahnya merupakan pembaharuan hukum jaminan yang obyek hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan merupakan realisasi dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 51. Adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 karena hukum jaminan atas tanah yaitu *Credietverband* dan *Hypoteek* tidak sesuai lagi dengan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (UUHT) sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum tanah Nasional khususnya di bidang hak jaminan atas tanah (Maria S.W. Sumardjono, 1977: 37).

Subekti menyatakan bahwa hukum jaminan yang memberikan hak jaminan (hak tanggungan) dengan tujuan mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur dalam suatu hubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengamanan di bidang perkreditan (Rachmadi Usman, 1999: 25). Sebenarnya tentang hak jaminan sudah diatur secara umum dalam KUHPerdara Pasal 1131 dan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1132 yaitu membedakan antara kreditur *konkurent* dan kreditur *preferent*. UUHT adalah hukum jaminan yang memberikan kedudukan bagi kreditur sebagai pemegang hak jaminan yang *preferent*.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam UUPA Pasal 51 sudah ditentukan hak jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan tetapi lembaga Hak Tanggungan belum berfungsi karena belum ada Undang-Undang yang mengatur untuk sementara diterapkan ketentuan *Hypoteek* dan *Credietverband* berdasarkan aturan peralihan

yang ada dalam UUPA Pasal 57, UUHT sebagai Undang-Undang yang merealisasi ketentuan dalam UUPA Pasal 51. Dalam UUHT Pasal 29 *Credietverband* dan *Hypotheek* sepanjang mengenai tanah tidak berlaku lagi tetapi berdasar UUHT Pasal 24 diatur bahwa Hak Tanggungan Atas Tanah sebelum berlakunya UUHT yaitu *Credietverband* dan *Hypotheek* berdasar UUPA Pasal 57 diakui dan berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut UUHT sampai berakhirnya hak tersebut.⁶⁸

UUHT sebagai hukum jaminan Nasional seharusnya sebagai suatu sistem hukum jaminan apabila tidak sebagai sistem hukum maka akan terjadi duplikasi dalam arti tumpang tindih (*overlapping*) dari bagian-bagian peraturan hak jaminan dalam hal ini hak jaminan kebendaan, khususnya hak atas tanah.

Dalam sistem pembebanan jaminan terhadap hak-hak atas tanah terdapat Subyek dan Obyek Hak Tanggungan. Subyek Hak Tanggungan adalah pemberi dan penerima Hak Tanggungan atau disebut pemegang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 UUHT. Pemberi Hak Tanggungan dapat debitur sendiri atau pihak lain dan dapat juga debitur bersama pihak lain. Pemegang Hak Tanggungan tidak ada kewenangan menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan tetapi tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan atau debitur.

Obyek Hak Tanggungan menurut UUPA Pasal 51 yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha sedangkan dalam UUHT Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (1) obyek Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, dalam UUPA Hak Pakai tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Hak Pakai atas nama Pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial, Perwakilan Negara Asing tidak merupakan obyek Hak Tanggungan.

⁶⁸ Anonim, *Analisis Sistem Hukum Jaminan Hak Atas Tanah*, 2 Januari 2012, <http://endangmintonowati.staff.hukum.uns.ac.id/2009/11/25/analisis-sistem-hukum-jaminan-hak-atas-tanah/>

Dalam proses menjaminkan hak-hak atas tanah melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan, dapat dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang terdiri dari Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian induknya. Perjanjian induk bagi perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dalam Penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan butir 8 antara lain disebutkan bahwa hak tanggungan menurut sifatnya merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain sehingga kelahirannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Setelah adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang tersebut, langkah selanjutnya adalah pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁶⁹ Namun jika si pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir untuk menandatangani APHT maka dapat dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dengan demikian salah satu fungsi dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum Membebankan Hak Tanggungan tidak memuat hak untuk menggantikan

⁶⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, 2003, hal. 419 – 420.

penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang, juga obyek Hak Tanggungan.

Dari rumusan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa SKMHT memberikan perlindungan terhadap kepentingan kreditor yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

Dua hal bahwa hak tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditornya karena:

- a) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan kuasa mutlak.

SKMHT merupakan kuasa mutlak, sehingga kekuatan berlakunya dari SKMHT sangat kuat dan besar, karena yang menempatkan SKMHT dalam kedudukan yang sangat kuat ini ditetapkan oleh undang-undang, sehingga sekarang masyarakat sudah tidak perlu lagi memperjanjikan kuasa mutlak untuk mebebaskan hak tanggungan.

- b) Surat Kuasa berlakunya SKMHT adalah terbatas

SKMHT memberikan perlindungan terhadap kepentingan kreditor (penerima) kuasa adalah karena jangka waktu berlakunya SKMHT adalah terbatas. Adanya pembatasan jangka waktu bagi berlakunya SKMHT adalah belajar dari masa lampau ketika SKMHT masih bernama Surat Kuasa Membebaskan Hak yang tidak mengenal pembatasan jangka waktu.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris/PPAT dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Persyaratannya telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Blangko formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dapat dibeli melalui kantor pos sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (1) UUHT. Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah dibuat secara standar, maka Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya mengikuti blangko yang disediakan oleh BPN. Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungan dibuat oleh Notaris atau PPAT, semuanya asli (*in originali*), yang ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan Notaris atau PPAT. 1 lembar disimpan di Kantor Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT dimana lokasi tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut berada.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini berarti dapat merugikan kreditur. Namun, kita harus melihat penyebab yang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan itu menjadi batal demi hukum karena telah lewatnya waktu. Dalam hal yang demikian Notaris/PPAT wajib menolak membuat akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, dan sudah tentu para pihak dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

BAB 3

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Akta Pengakuan Utang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan salah satu perjanjian yang dibuat berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak dimana para pihak diberi kebebasan untuk menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian diantara para pihak tersebut. Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal demikian para pihak wajib untuk melaksanakan sesuai apa yang diperjanjikan. Mengenai mekanisme Akta Pengakuan Utang yang diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya tidak melanggar ketentuan yang berlaku mengenai perjanjian. Namun jika ditinjau dari segi hukum jaminan dimana dalam suatu Akta Pengakuan Utang terdapat suatu jaminan utang guna mengikat debitur untuk melunasi utangnya, harus diperhatikan pula mengenai pengaturan jaminan tersebut. Sejak tahun 1996, mengenai utang piutang dengan jaminan berupa hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang tersebut mengatur mengenai pembebanan hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah melalui lembaga jaminan yang dikenal dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Dengan berlakunya Undang-

UNIVERSITAS INDONESIA

Undang Hak Tanggungan segala pembebanan hak-hak atas tanah dijamin dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan guna menghindari permasalahan yang akan timbul diantara para pihak. Mekanisme akta pengakuan utang yang dan perjanjian pengikatan jual beli disertai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti dengan pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan. Hal demikian telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Peran lembaga jaminan Hak Tanggungan bagi masyarakat yang menjadikan tanah dan bangunan sebagai objek utang adalah menciptakan unifikasi dan menjamin ketertiban pengaturan mengenai jaminan terhadap hak-hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehingga bagi masyarakat yang hendak menjaminkan tanahnya sebagai objek jaminan utang, dapat menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan demi terciptanya ketertiban hukum dan menghindari sengketa diantara para pihak. Hal-hal mengenai pembebanan jaminan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan telah diatur lengkap dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Saran

1. Dalam kasus tersebut di atas, Notaris/PPAT dalam membuat perjanjian hendaknya harus lebih cermat berkaitan dengan materi dalam perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak. Notaris/PPAT juga harus mampu memberikan solusi kepada para pihak mengenai perjanjian yang seharusnya dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena Notaris/PPAT berperan penting dalam pembuatan suatu perjanjian. Dalam cerita kasus diatas, solusi yang diberikan misalnya yaitu Notaris menyimpan Akta Kuasa Menjual tersebut sehingga kreditur tidak dapat bertindak yang merugikan pihak debitur.
2. Pemerintah seharusnya memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dengan cara menciptakan kepastian dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebaiknya pemerintah lebih mensosialisasikan tentang Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu mengenai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah harus dibebankan melalui lembaga jaminan hak tanggungan guna menghindari praktek-praktek yang merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, dengan adanya Undang-Undang Hak tanggungan tersebut, maka segala hal mengenai pembebanan jaminan hak-hak atas tanah, tidak ada lagi rentenir/pihak-pihak yang memanfaatkan kesempatan untuk mengambil keuntungan secara sepihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Badan Pertanahan Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan BPN Nomor 1 Tahun 2006

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UUPA No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Berita Negara No.2043.

_____. *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, Lembaran Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara No. 3632

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UUPA No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, UU No.37 Tahun 1998, Lembaran Negara Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3740.

_____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Lembaran Negara No. 117 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara No. 4432

B. Buku-Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.

Fuadi, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cetakan ke-I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Harapan, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1996

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Djambatan, 2003.

HS, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indoneia*. Jakarta: Sinar Grafindo, 2003.

UNIVERSITAS INDONESIA

- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafindo, 2007.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. cetakan ke-1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan ke-III. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- _____. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Cetakan ke-I. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992
- Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Saliman, Abdul R. *Et al. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori & Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Saputri, Anke Dwi. *Jati Diri Notaris Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia, 2008.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992.
- _____. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Sjahdeini, Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1996.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cetakan ke-III. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT Intermasa, 1995.
- _____. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cetakan ke-V. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2007.

UNIVERSITAS INDONESIA

Usman, Rachmadi. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1998.

C. Makalah

Harsono, Boedi. "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan", *Majalah RENVOI*, No.8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007.

Latolun, Paulus Effendi. *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*. Jurnal Renvoi No. 2, Jakarta 2003.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Dan Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan*. Jurnal Hukum Bisnis, 1997.

Wiryomartani, Winanto. *Kajian Hukum Dalam Prakek*. Jurnal Hukum

D. Internet

Anonim. *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*. 30 November 2011. <<http://wawasanhukum.blogspot.com/2007/07/notaris-dan-jaminan-kepastian-hukum.html>>

_____. *Pengertian Jual Beli*. 20 November 2011. www.google.co.id

_____. *Perjanjian Kredit Dan Pegakuan Utang*. 25 Desember 2011. <<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>>

_____. *Analisis Sistem Hukum Jaminan Hak Atas Tanah*. 2 Januari 2012. <<http://endangmintonowati.staff.hukum.uns.ac.id/2009/11/25/analisis-sistem-hukum-jaminan-hak-atas-tanah/>>

E. Kamus

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2008.

Perwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1987.

Tim Penyusun Kamus Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cetakan ke-X. Jakarta: Balai Pustaka, 1999.

LAMPIRAN

PENGAKUAN HUTANG

Nomor: 03.-

-Pada hari ini, Kamis, tanggal 03-01-2008 (tiga Januari tahun dua ribu delapan).

-Pukul 11.15 WIB (sebelas lewat lima belas menit Waktu Indonesia Bagian Barat).

-Berhadapan dengan saya, Nyonya _____, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut dalam akhir akta ini:-----

I). Tuan _____, Wiraswasta, bertempat tinggal di Palembang, Jalan Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Kebon Manis, Kecamatan Bukit Intan Kotamadya Palembang.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.

-Untuk selanjutnya disebut: PIHAK PERTAMA.

II). Tuan _____, Swasta, bertempat tinggal di Palembang, Jalan Nomor 1, Rukun Tetangga 23, Rukun Warga 10, Kelurahan/Desa Baru, Kecamatan Sungai Selan, Kotamadya Palembang.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____

Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini mendapat persetujuan dari istrinya, yang turut hadir dan menanda-tangani

akta ini, yaitu:-----

Nyonya (dahulu bernama)

Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama -----

dengan suaminya Tuan (-----

) tersebut. -----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----

--Untuk selanjutnya disebut: PIHAK KEDUA.-----

Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut--
menerangkan sebagai berikut;-----

--Bahwa PIHAK KEDUA dengan ini mengaku telah -----
berhutang karena peminjaman uang kepada PIHAK -----
PERTAMA sebesar Rp.

, sudah termasuk bunga -----
sebesar Rp. -----

rupiah), jumlah seluruh uang tersebut PIHAK KEDUA --
mengakui telah menerimanya dengan cukup dari PIHAK --
PERTAMA dan untuk penerimaan uang tersebut, akta ini
berlaku juga sebagai tanda terimanya/kwitansinya ---
yang sah. -----

--PIHAK PERTAMA menerima pengakuan hutang PIHAK -----
KEDUA tersebut diatas.-----

--Selanjutnya para pihak tersebut menerangkan -----
bahwa perjanjian hutang ini dilakukan dan diterima --
dengan memakai peraturan-peraturan, syarat-syarat dan
ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

----- Pasal 1 -----

1. Pengakuan hutang ini dilangsungkan untuk jangka--
Waktu 12 (duabelas) bulan lamanya, terhitung ----
sejak tanggal hari ini yaitu tanggal 03-01-2008 -

(tiga Januari tahun dua ribu delapan) dan -----
berakhir hingga tanggal 03-01-2009 (tiga Januari-
tahun dua ribu sembilan). -----

2. PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan oleh -----
karenanya mengikatkan diri terhadap PIHAK PERTAMA
akan membayar kembali dengan cara sebagai -----
berikut: -----

2.1. Dibayar setiap bulan untuk jangka waktu 12 --
(duabelas) bulan terhitung mulai tanggal ---
03-01-2008 (tiga Januari tahun dua ribu ----
delapan) dan berakhir hingga tanggal -----
03-01-2009 (tiga Januari tahun dua ribu ----
sembilan) dengan perincian sebagai berikut:

1. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-02-2008 -----

(tiga Februari tahun dua ribu delapan) ---

2. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-03-2008 (tiga ---

Maret tahun dua ribu delapan). -----

3. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-04-2008 (tiga ---

April tahun dua ribu delapan). -----

4. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-05-2008 (tiga ---

Mei tahun dua ribu delapan). -----

5. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-06-2008 (tiga ---

Juni tahun dua ribu delapan). -----

6. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-07-2008 (tiga ---

Juli tahun dua ribu delapan). -----

7. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-08-2008 (tiga -----

Agustus tahun dua ribu delapan). -----

8. sebesar Rp. -----

rupiah) pada tanggal 03-09-2008 (tiga -----

September tahun dua ribu delapan). -----

9. sebesar Rp. -----

) pada tanggal 03-10-2008 (tiga -----

Oktober tahun dua ribu delapan). -----

10. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-11-2008 (tiga -----

November tahun dua ribu delapan). -----

11. sebesar Rp. -----

pada tanggal 03-12-2008 (tiga -----

Desember tahun dua ribu delapan). -----

12. sebesar Rp. -----

dibayar pada tanggal 03-01-2009 -----

(tiga Januari tahun dua ribu sembilan). -----

Butir 2.2.2.1 sampai dengan butir 2.2.2.12 -----

tersebut diatas disebut Angsuran). -----

2.2. Pembayaran Angsuran dilakukan dengan secara -----

tunai dengan cara menyeter pada Rekening -----

Nomor ----- atas nama -----

Tuan ----- tersebut pada perseroan -----

terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA -----

(Persero) Tbk, Cabang Palembang. -----

----- Pasal 2 -----

-Segala pembayaran hutang (Angsuran) dilakukan -----

dengan secara tunai dengan cara menyeter pada -----

Rekening Nomor _____ atas nama _____

Tuan _____ tersebut pada perseroan terbatas
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang _____
Palembang. _____

----- Pasal 3 -----

-PIHAK PERTAMA berhak menagih dengan seketika dan
sekaligus hutang termaksud diatas berdasarkan
kekuatan akta ini, apabila:-----

1. -PIHAK KEDUA meninggal dunia, kecuali jika para-
ahli warisnya dapat memenuhi kewajiban-
kewajibannya menurut Undang-undang.-----
2. -PIHAK KEDUA dinyatakan pailit atau dengan -----
perantaraan Pengadilan Negeri meminta penundaan
pembayaran hutang-hutangnya (surseance van-----
betaling) atau karena apapun juga tidak berhak -
lagi mengurus dan menguasai kekayaannya.-----
3. -PIHAK KEDUA melalaikan kewajibannya untuk -----
membayar hutang tersebut kepada PIHAK PERTAMA,--
baik hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lain--
jika tidak tepat pada waktunya atau menurut ----
pertimbangan PIHAK PERTAMA tidak atau cukup ----
memenuhi/mematuhi peraturan-peraturan yang ----
ditetapkan dalam akta ini.-----

----- Pasal 4 -----

-Bahwa guna menjamin ketertiban pembayaran lunas----
hutang PIHAK KEDUA pada PIHAK PERTAMA sebagaimana --
mestinya berdasarkan akta ini, maka PIHAK KEDUA ----
dengan ini memberikan jaminan berupa: -----

Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor _____
yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, ---

Kabupaten Baturaja, Kecamatan Baturaja, Desa --
Baru, seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh
meter persegi) seperti diuraikan dalam Surat --
Ukur tanggal 03-02-1990 (tiga Februari tahun --
seribu sembilan ratus sembilan puluh), -----
Nomor 6/1990, menurut sertipikat yang -----
dikeluarkan pada tanggal 26-02-1990 (dua puluh
enam Februari tahun seribu sembilan ratus -----
sembilan puluh), terdaftar atas nama -----

Demikian berikut sebuah bangunan rumah tinggal
serta turutannya serta segala sesuatu yang ----
didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah
tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya -
dan Ketentuan Undang-Undang dianggap sebagai --
benda tidak bergerak. -----

Setempat dikenal sebagai Jalan Lipat Kajang. --

Untuk selanjutnya disebut : TANAH DAN BANGUNAN.

Sebagaimana ternyata dari Akta Pengikatan Jual Beli-
dan Akta Kuasa Menjual, keduanya tertanggal hari ini
Nomor berikutnya, yang dibuat dihadapan saya -----
Notaris. -----

----- Pasal 5 -----

-Segala biaya untuk menagih sesuatu pembayaran yang-
termaktub dalam perjanjian ini, termasuk ongkos/----
biaya untuk mengingatkan atas kewajiban PIHAK -----
KEDUA dan upah dari kuasanya PIHAK PERTAMA atau ----
orang lain, semuanya wajib ditanggung dan dibayar --
sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.-----

----- Pasal 6 -----

-Akhirnya mengenai akta ini dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, para pihak memilih tempat----- kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di --- Kantor Panitera Pengadilan Negeri Palembang. -----

-Selanjutnya para pihak dengan ini menyatakan dan --- menjamin sepenuhnya akan kebenaran identitas dari --- para pihak yaitu sesuai dengan pengenalan yang ----- disampaikan kepada saya, Notaris. -----

-Para pihak dengan ini pula menyatakan telah ----- mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh dan --- setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga ----- sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka para --- pihak dengan ini menyatakan bertanggung jawab ----- sepenuhnya atas hal tersebut serta membebaskan ----- Notaris yang merealisasikan isi dalam akta ini, atas segala dan setiap akibat yang timbul. -----

-Para penghadap saya, Notaris kenal. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI. -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di ----- Palembang, pada hari dan tanggal, bulan dan tahun -- seperti tersebut pada kepala akta ini, dengan ----- dihadiri oleh ; -----

1. Nyonya , Warga Negara Indonesia, lahir- di Palembang, pada tanggal 16-09-1968 (enam belas September tahun seribu sembilan ratus enam puluh- delapan), bertempat tinggal di Palembang, ----- Jalan Jenderal Gatot Subroto, Rukun Tetangga 09, - Rukun Warga 05, Kelurahan/Desa Air Saga, ----- Kecamatan Gono Gini, Kotamadya Palembang. ----- Pemegang Kartu Tanda Penduduk -----

Nomor : _____

2. Nyonya _____, Warga Negara Indonesia, lahir di _____
Medan, pada tanggal 22-12-1982 (dua puluh _____
dua Desember tahun seribu sembilan ratus _____
delapan puluh dua), bertempat tinggal di _____
Palembang, Jalan MT. Haryono, Rukun Tetangga _____
07, Rukun Warga 02, Kelurahan/Desa Kota, _____
Kecamatan Gono Gini, Kotamadya Palembang. _____

Nomor : _____

yang saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi. _____
Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan _____
kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta _____
ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi
dan saya, Notaris. _____

-Dilaksanakan tanpa perubahan. _____

-Minuta akta ini telah ditanda tangani secukupnya. _____

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. _____

Notaris Palembang,

cap & ttd

(_____, SH)

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : 04.-

-Pada hari ini, Kamis, tanggal 03-01-2008 (tiga Januari tahun dua ribu delapan).

-Pukul 11.30 WIB (sebelas lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia Bagian Barat).

-Berhadapan dengan saya, Nyonya , Sarjana Hukum, Notaris di Palembang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut dalam akhir akta ini:

I). Tuan , Swasta,

bertempat tinggal di Palembang, Jalan Nomor 1, Rukun Tetangga 23, Rukun Warga 10, Kelurahan/Desa Baru, Kecamatan Sungai Selan, Kotamadya Palembang.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor

Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini mendapat persetujuan dari istrinya, yang turut hadir dan menandatangani akta ini, yaitu:

Nyonya (dahulu bernama)

Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama

dengan suaminya Tuan

tersebut.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor

-Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut:

PIHAK PERTAMA

II. Tuan , Wiraswasta, bertempat

tinggal di Palembang, Jalan Nomor 48-A,
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, -----
Kelurahan Kebon Manis, Kecamatan Bukit Intan ---
Kotamadya Palembang.-----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -
untuk diri sendiri. -----

-Untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK KEDUA -----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut-
menerangkan terlebih dahulu : -----

1. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang mempunyai
hak sepenuhnya atas : -----

Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor , --
yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, -----
Kabupaten Baturaja, Kecamatan Baturaja, Desa -----
Baru, seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh --
meter persegi) seperti diuraikan dalam Surat -----
Ukur tanggal 03-02-1990 (tiga Februari tahun -----
seribu sembilan ratus sembilan puluh), -----
Nomor 6/1990, menurut sertipikat yang dikeluarkan
pada tanggal 26-02-1990 (dua puluh enam Februari-
tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh), ---
terdaftar atas nama -----

Demikian berikut sebuah bangunan rumah tinggal --
serta turutannya serta segala sesuatu yang -----
didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah -
tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya ---
dan Ketentuan Undang-Undang dianggap sebagai -----

benda tidak bergerak. -----

Setempat dikenal sebagai Jalan Lipat Kajang. ----

(Untuk selanjutnya disebut TANAH DAN BANGUNAN). --

2. Bahwa PIHAK PERTAMA hendak menjual TANAH DAN -----
BANGUNAN tersebut kepada PIHAK KEDUA, sedangkan --
PIHAK KEDUA hendak pula membelinya dari -----
PIHAK PERTAMA, akan tetapi berhubung : -----

a. Kedua belah pihak belum dapat menghadap -----
dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ----
berwenang. -----

b. Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak-
Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehubungan ---
dengan pengalihan hak atas TANAH DAN BANGUNAN--
tersebut akan dibayar segera setelah akta ----
jual beli ditandatangani. -----

-Untuk selanjutnya disebut HAL-HAL YANG PERLU ---
DISELESAIKAN, maka jual beli tersebut belum ----
dapat dilakukan antara kedua belah pihak secara --
resmi dihadapan Pejabat yang dimaksud dalam -----
pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 ----
tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. -----

-Maka sekarang kedua belah pihak menerangkan, -----
mendahului dilangsungkannya jual beli atas -----
TANAH DAN BANGUNAN tersebut antara kedua belah pihak
dihadapan Pejabat yang dimaksud diatas, mereka telah
mufakat dan menyetujui, sebagaimana mereka mufakati-
dan menyetujuinya dalam akta ini, mengenai itu ----
mengadakan dan menerima suatu perjanjian dengan ----
syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai -----
berikut : -----

----- Pasal 1 -----

PIHAK PERTAMA berjanji dan karenanya dengan ini ----
mengikat diri sekarang ini untuk pada waktunya ----
dikemudian hari, segera setelah HAL-HAL YANG PERLU --
DISELESAIKAN telah dipenuhi, untuk menjual dan -----
menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh PIHAK ----
KEDUA, yang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri
sekarang ini untuk pada waktunya dikemudian hari ---
untuk membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK ---
PERTAMA atas TANAH DAN BANGUNAN tersebut. -----

----- Pasal 2 -----

-Harga penjualan dan pembelian dari -----
TANAH DAN BANGUNAN tersebut, yang akan dilakukan ---
jual belinya dikemudian hari antara kedua belah ----
pihak dihadapan Pejabat yang dimaksud diatas, -----
ditetapkan sekarang untuk dikemudian hari oleh kedua
belah pihak sebesar ; -----
Rp. -----

, yang akan dibayar tunai oleh PIHAK ---
KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, dan untuk penerimaan ---
uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda --
penerimaan/kwitansi yang sah. -----

----- Pasal 3 -----

Jual beli dari TANAH DAN BANGUNAN tersebut akan ---
dilaksanakan antara kedua belah pihak secara resmi-
dihadapan pejabat yang dimaksud diatas, segera -----
setelah HAL-HAL YANG PERLU DISELESAIKAN dipenuhi. --

----- Pasal 4 -----

Jual beli dari TANAH DAN BANGUNAN tersebut akan ---
dilaksanakan antara kedua belah pihak dengan -----

syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang lazim ---
dibuat untuk perjanjian yang serupa itu, -----
antara lain : -----

- a. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa ; -----
PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dari ---
pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih
dahulu atau turut mempunyai hak atas TANAH DAN --
BANGUNAN tersebut, dengan membebaskan PIHAK KEDUA
dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai ---
hal-hal tersebut. -----
- b. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa ; -----
TANAH DAN BANGUNAN tersebut tidak dikenakan suatu
sitaan, bebas dari sengketa/pembebanan Hak -----
Tanggung/gadai dan/atau beban-beban lainnya ---
yang bersifat apapun, dengan membebaskan -----
PIHAK KEDUA dari segala tuntutan dan/atau tagihan
dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal ----
tersebut. -----

----- Pasal 5 -----

1. Selama perjanjian ini berlaku dan berjalan antara
kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA tidak -----
berhak untuk menjual atau dengan cara lain -----
memindahkan atau untuk memberatinya dengan -----
beban-beban yang bersifat apapun kepada pihak ---
lain, jika tidak memperoleh persetujuan tertulis-
terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA. -----
2. Segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh
PIHAK PERTAMA mengenai TANAH DAN BANGUNAN -----
tersebut, yang bertentangan dengan apa yang -----
ditentukan dalam ayat diatas, adalah tidak sah --

dan batal dengan sendirinya menurut hukum, yang -
memberikan hak bagi PIHAK KEDUA untuk menuntut ---
dikembalikannya dalam keadaan semula, dan untuk -
melakukan segala tindakan dan perbuatan yang ----
dianggap perlu dan berguna untuk itu, tidak ada -
yang dikesualikan dengan ketentuan bahwa semua --
biaya yang bertalian dengan itu menjadi -----
tanggung dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA. -----

----- Pasal 6 -----

1. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan dalam keadaan ----
kosong dan bebas dari penghuni atas TANAH DAN ---
BANGUNAN tersebut selambat-lambatnya pada tanggal
03-01-2009 (tiga Januari tahun dua ribu -----
sembilan), ditempat dimana TANAH DAN BANGUNAN ---
tersebut berada, berhubung telah dilunasinya ----
seluruh harga jual beli atas TANAH DAN BANGUNAN -
tersebut. -----
2. Apabila PIHAK PERTAMA lalai dan/atau tidak -----
memenuhi kewajibannya tepat pada waktunya, -----
sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, ---
kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewat-
waktu, sehingga tidak diperlukan surat peringatan
secara resmi atau surat lain yang serupa itu, ---
maka PIHAK PERTAMA dikenakan denda sebesar ; ----
Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk -----
tiap-tiap hari keterlambatan, denda mana wajib --
dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas atas-
permintaan pertama dari PIHAK KEDUA. -----
3. Jika denda/ganti kerugian sudah berjalan selama -
7 (tujuh) hari, sedangkan PIHAK PERTAMA belum --

juga menyerahkan dan mengosongkan -----
TANAH DAN BANGUNAN tersebut, maka PIHAK PERTAMA -
selain wajib untuk membayar benda/ganti kerugian-
seperti dimaksud dalam ayat 2 pasal ini, maka ---
PIHAK KEDUA dengan ini diberi kuasa oleh -----
PIHAK PERTAMA yang tidak dapat dicabut kembali, -
termasuk karena sebab-sebab sebagaimana yang -----
tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang --
Hukum Perdata, untuk melakukan segala perbuatan -
apa saja guna mengosongkan TANAH DAN BANGUNAN ---
tersebut, tanpa perantara hakim atau instansi ---
lainnya yang mempunyai wewenang, dan jika dengan-
bantuan yang berwajib/polisi diperlukan -----
biaya (-biaya) maka segala biaya yang bertalian -
dengan itu, ditanggung dan wajib dibayar oleh ----
PIHAK PERTAMA. -----

----- Pasal 7 -----

Apabila kemudian ternyata PIHAK PERTAMA karena -----
alasan apapun tidak bersedia atau tidak dapat -----
memberikan bantuannya didalam melangsungkan jual ---
beli dari TANAH DAN BANGUNAN tersebut kepada PIHAK --
KEDUA dihadapan Pejabat yang dimaksud diatas, maka -
PIHAK KEDUA berhak dan dengan ini diberikan -----
kepadanya oleh PIHAK PERTAMA persetujuan dan kuasa -
yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan ----
batal atau berakhir karena alasan apapun, maupun ----
karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 -
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan/atau -----
peraturan-peraturan lainnya, dan karenanya kuasa ini
berlaku sekarang untuk nantinya seketika setelah ---

HAL-HAL YANG PERLU DISELESAIKAN dipenuhi, untuk ----
menandatangani Akta Jual Belinya untuk melangsungkan
penjualan dari TANAH DAN BANGUNAN tersebut kepada ---
PIHAK KEDUA dihadapan Pejabat yang dimaksud diatas -
dan untuk melakukan segala sesuatu yang perlu dan --
berguna untuk itu. -----

----- Pasal 8 -----

1. Biaya akta ini dan biaya akta jual beli menjadi -
tanggung dan dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----
2. Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak ---
Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas penjualan --
dan pembelian TANAH DAN BANGUNAN tersebut, -----
akan menjadi tanggung dan dibayar oleh -----
masing-masing pihak. -----

----- Pasal 9 -----

-Akhirnya mengenai akta ini dengan segala akibatnya
dan pelaksanaannya, para pihak memilih tempat-----
kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di ---
Kantor Panitera Pengadilan Negeri Palembang. -----
-Selanjutnya para pihak dengan ini menyatakan dan ---
menjamin sepenuhnya akan kebenaran identitas dari --
para pihak yaitu sesuai dengan pengenal yang -----
disampaikan kepada saya, Notaris. -----
-Para pihak dengan ini pula menyatakan telah -----
mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh dan --
setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga -----
sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka para ---
pihak dengan ini menyatakan bertanggung jawab -----
sepenuhnya atas hal tersebut serta membebaskan -----
Notaris yang merealisasikan isi dalam akta ini, atas

segala dan setiap akibat yang timbul. -----

-Para penghadap saya, Notaris kenal. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di -----

Palembang, pada hari dan tanggal, bulan dan tahun --

seperti tersebut pada kepala akta ini, dengan -----

dihadiri oleh ; -----

1. Nyonya -----, Warga Negara Indonesia, lahir-

di Palembang, pada tanggal 16-09-1968 (enam belas

September tahun seribu sembilan ratus enam puluh-

delapan), bertempat tinggal di Palembang, -----

Jalan Jenderal Gatot Subroto, Rukun Tetangga 09,--

Rukun Warga 05, Kelurahan/Desa Air Saga, -----

Kecamatan Gono Gini, Kotamadya Palembang. -----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk -----

Nomor : -----

2. Nyonya -----, Warga Negara Indonesia, lahir di --

Medan, pada tanggal 22-12-1982 (dua puluh -----

dua Desember tahun seribu sembilan ratus -----

delapan puluh dua), bertempat tinggal di -----

Palembang, Jalan MT. Haryono, Rukun Tetangga ----

07, Rukun Warga 02, Kelurahan/Desa Kota, -----

Kecamatan Gono Gini, Kotamadya Palembang. -----

Nomor : -----

yang saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi.-----

Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan-----

kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta --

ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi

dan saya, Notaris.-----

-Dilangsungkan tanpa perubahan. -----

-Minuta akta ini telah ditanda tangani secukupnya.--

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris Palembang,

cap & ttd

(, SH)

KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor : 05.-

-Pada hari ini, Kamis, tanggal 03-01-2008 (tiga Januari tahun dua ribu delapan).

-Pukul 11.45 WIB (sebelas lewat empat puluh lima menit Waktu Indonesia Bagian Barat).

-Berhadapan dengan saya, Nyonya _____, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut dalam akhir akta ini:

I). Tuan _____, Swasta, bertempat tinggal di Palembang, Jalan Nomor 1, Rukun Tetangga 23, Rukun Warga 10, Kelurahan/Desa Baru, Kecamatan Sungai Selan, Kotamadya Palembang.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____

Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini mendapat persetujuan dari istrinya, yang turut hadir dan menanda-tangani akta ini, yaitu:

Nyonya _____ (dahulu bernama _____)

Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama _____

dengan suaminya Tuan _____

) tersebut.

--Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____

--Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut:

PEMBERI KUASA

II. Tuan _____, Wiraswasta, bertempat _____

tinggal di Palembang, Jalan Nomor 48-A,
Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, -----
Kelurahan Kebon Manis, Kecamatan Bukit Intan ---
Kotamadya Palembang.-----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----

-Untuk selanjutnya disebut : -----

----- PENERIMA KUASA -----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut-
menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut : -----

1. Bahwa PEMBERI KUASA adalah pemilik yang mempunyai
hak sepenuhnya atas : -----

Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor , --

yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, ----

Kabupaten Baturaja, Kecamatan Baturaja, Desa ----

Baru, seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh --

meter persegi) seperti diuraikan dalam Surat ----

Ukur tanggal 03-02-1990 (tiga Februari tahun ----

seribu sembilan ratus sembilan puluh), -----

Nomor 6/1990, menurut sertipikat yang dikeluarkan

pada tanggal 26-02-1990 (dua puluh enam Februari-

tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh), ----

terdaftar atas nama . -----

Demikian berikut sebuah bangunan rumah tinggal --

serta turutannya serta segala sesuatu yang -----

didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah -

tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya ---

dan Ketentuan Undang-Undang dianggap sebagai ----

benda tidak bergerak. -----

Setempat dikenal sebagai Jalan Lipat Kajang. ----

(Untuk selanjutnya disebut TANAH DAN BANGUNAN). --

2. Bahwa untuk menjalankan hak-haknya, maka -----
PEMBERI KUASA memberi kuasa dengan hak substitusi
kepada PENERIMA KUASA ; -----

----- K H U S U S -----

-Untuk dan atas nama serta mewakili PEMBERI KUASA :-

Menjual/memindahkan/mengalihkan dan/atau -----
melepaskan hak atas TANAH DAN BANGUNAN tersebut --
kepada pihak lain termasuk kepada PENERIMA KUASA,
dengan harga yang ditetapkan oleh PENERIMA KUASA--
termasuk menerima tanda bukti penerimaan uang ---
tanpa mempertanggung jawabkan hasil penjualannya--
kepada PEMBERI KUASA. -----

-Untuk keperluan tersebut diatas, PENERIMA KUASA ---
tersebut dapat menghadap dimana perlu, menghadap ---
Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau pejabat
lain yang berwenang, menandatangani akta jual beli/--
akta pengikatan jual beli/akta pelepasan hak/ -----
akta pemindahan hak dan/atau akta-akta lain atas ---
TANAH DAN BANGUNAN tersebut, memberikan tanda -----
penerimaan/kwitansi atas penjualan TANAH DAN -----
BANGUNAN tersebut, memberi keterangan, membuat, ----
suruh membuat dan menandatangani segala surat-surat--
dan/atau akta-akta yang diperlukan dan singkatnya ---
melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan ---
berguna oleh PENERIMA KUASA, untuk menyelesaikan ---
hal-hal tersebut diatas. -----

-Selanjutnya ; -----

1. PEMBERI KUASA menerangkan ; -----

--Bahwa apa yang dikuasakan ini bebas dari sitaan-

dan belum dijual kepada orang lain, dan -----
seandainya terjadi hal-hal tersebut diatas, -----
adalah menjadi tanggung jawab PEMBERI KUASA. -----
-Kuasa-kuasa yang diberikan oleh PEMBERI KUASA ---
dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali dan --
tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang -----
tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang --
Hukum Perdata dan/atau peraturan-peraturan -----
lainnya. -----

2. Turut hadir dihadapan saya, Notaris, dengan -----
dihadiri saksi-saksi yang sama, yaitu : -----
Tuan ----- tersebut yang bertindak -----
sebagaimana tersebut diatas yang telah saya, -----
Notaris kenal dan menerangkan dengan ini menerima
baik pemberian kuasa sebagaimana tersebut dalam --
akta ini. -----

-Selanjutnya para pihak dengan ini menyatakan dan --
menjamin sepenuhnya akan kebenaran identitas dari --
para pihak yaitu sesuai dengan pengenal yang -----
disampaikan kepada saya, Notaris. -----

-Para pihak dengan ini pula menyatakan telah -----
mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh dan --
setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga -----
sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka para --
pihak dengan ini menyatakan bertanggung jawab -----
sepenuhnya atas hal tersebut serta membebaskan -----
Notaris yang merealisasikan isi dalam akta ini, atas
segala dan setiap akibat yang timbul. -----

-Para penghadap saya, Notaris kenal. -----
----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di -----
Tanjungpandan, pada hari dan tanggal seperti -----
disebutkan pada bagian awal akta ini, dengan -----
dihadiri oleh : -----

1. Nyonya _____, Warga Negara Indonesia, lahir-
di Palembang, pada tanggal 16-09-1968 (enam belas
September tahun seribu sembilan ratus enam puluh-
delapan), bertempat tinggal di Palembang, -----
Jalan Jenderal Gatot Subroto, Rukun Tetangga 09,-
Rukun Warga 05, Kelurahan/Desa Air Saga, -----
Kecamatan Gono Gini, Kotamadya Palembang. -----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk -----
Nomor : _____

2. Nyonya _____, Warga Negara Indonesia, lahir di --
Medan, pada tanggal 22-12-1982 (dua puluh -----
dua Desember tahun seribu sembilan ratus -----
delapan puluh dua), bertempat tinggal di -----
Palembang, Jalan MT. Haryono, Rukun Tetangga ----
07, Rukun Warga 02, Kelurahan/Desa Kota, -----
Kecamatan Gono Gini, Kotamadya Palembang. -----
Nomor : _____

-Keduanya pegawai Kantor Notaris, yang saya, Notaris
kenal sebagai saksi-saksi. -----

-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, -----
Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, -----
maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap --
tersebut, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

-Dilangsungkan tanpa perubahan. -----


-Minuta akta ini telah ditandatangani secukupnya. --

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. ----

Notaris di Palembang,

cap & ttd

(. . . , SH)


SIHABUDDIN, SH
NIP. 010073469

AKTA JUAL BELI

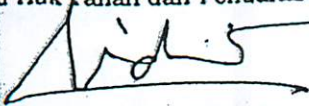
No: 95/2008 /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Senin** --- tanggal **03** (tiga -----)
bulan **Agustus** ----- tahun **2008** (dua ribu delapan)

hadir dihadapan saya **Nyonya**, **Sarjana Hukum**
yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
----- tanggal **5-03-1999** nomor **16-X.A-1999**
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **Kotamadya**
Palembang dan berkantor di **Jalan RE.Martadinata No.41**
Kotamadya Palembang ----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

1. Tuan, **Wiraswasta**, bertempat tinggal --
di Palembang, Jalan Nomor **48-A**, Rukun -----
Tetangga **004**, Rukun Warga **001**, Kelurahan **Kebon** ----
Manis, Kecamatan **Bukit Intan**, **Kotamadya Palembang**.--
Pemegang **Kartu Tanda Penduduk** Nomor
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak :-----
 - a. Untuk diri sendiri ;-----
 - b. Berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor **05** --
tanggal **03 Januari 2008**, yang dibuat dihadapan --
Nyonya, **Sarjana Hukum**, **Notaris** di -----
Palembang, yang aslinya dilekatkan pada lembar --
pertama akta ini, selaku kuasa dari dan oleh ----
karenanya untuk dan atas nama :-----
-Tuan (.....), **Swasta** --
bertempat tinggal di Palembang, Jalan ----
Nomor **1**, Rukun **Tetangga 23**, Rukun Warga **10** ----
Kelurahan/Desa Baru, Kecamatan **Sungai Selan** ----
Kotamadya Palembang.-----



SIHABUDDIN, SH
NIP. 010073469

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----

Dalam hal ini untuk melakukan perbuatan hukum --
dalam akta ini mendapat persetujuan dari isterinya --
yang turut hadir dan menandatangani akta Kuasa --
Untuk Menjual yaitu :-----

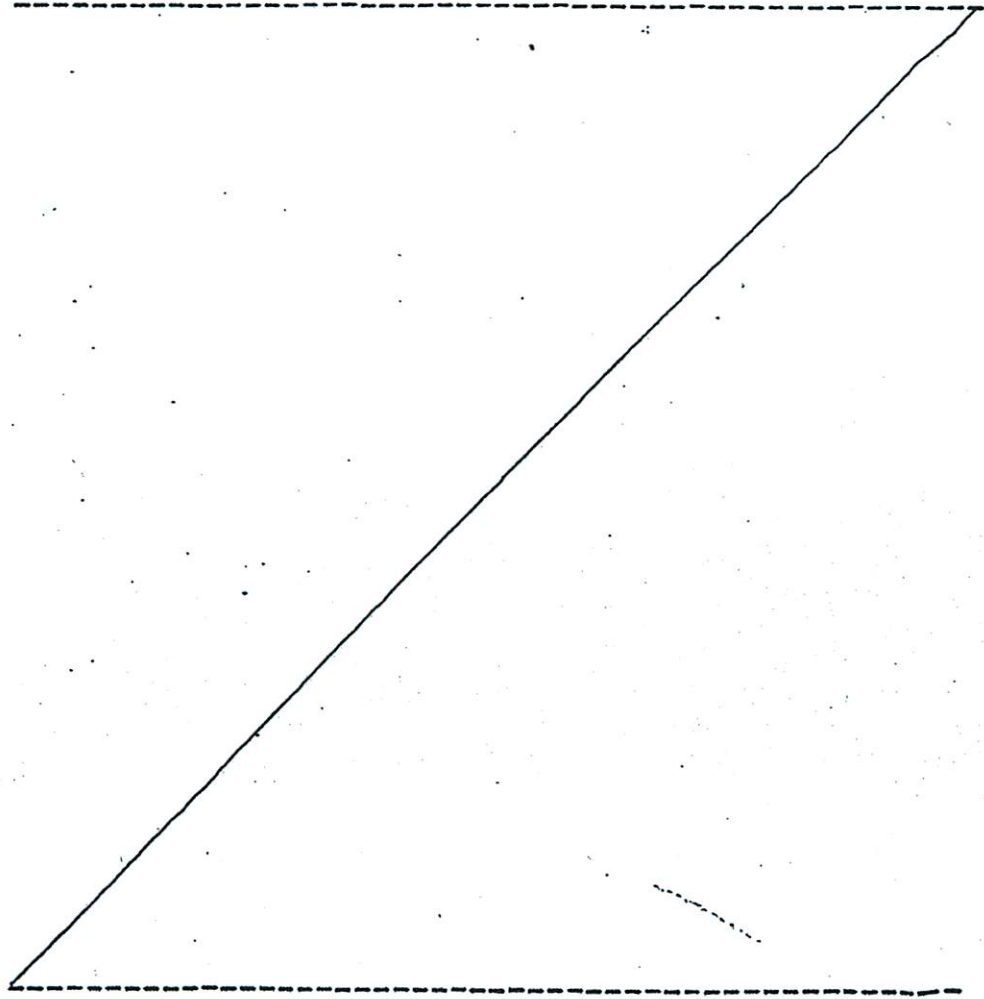
-Nyonya . (dahulu bernama) ,
Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan -
suaminya Tuan () --
tersebut diatas.-----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----

-Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut juga :
----- PIHAK PERTAMA -----

2. Tuan tersebut ;-----

hkan coretan



Para-penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

SIHABUDDIN, SH
NIP. 010073469

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya, oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Jabatan.-----
sahkan coretan
dengan penggan -
an

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua, menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :-----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----
Nomor ----- atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Februari 1990 Nomor 67/1990 seluas 390 m² (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)


sahkan coretan

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----
atas sebagian tanah, Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor ----- dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yaitu seluas kurang lebih ----- m² (----- meter persegi), dengan batas-batas :-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini.-----

- Hak Milik atas sebidang tanah :-----
Persil Nomor ----- Blok ----- Kohir Nomor -----
seluas kurang lebih ----- m² (----- meter persegi), dengan batas-batas :-----


Nomor _____
SIHABUDDIN, SH
NIP. 010073469

sebagai mana diuraikan dalam peta tanggal _____
yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

ahkan coretan

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----
Memor -----

terletak di : -----

- Propinsi : Sumatera Selatan.-----
- Kabupaten/Kota : BaturaJa.-----
- Kecamatan : BaturaJa.-----
- Desa/Kelurahan : Baru.-----
- Jalan. -----

Jual beli ini meliputi pula : -----
 Bangunan-bangunan yang sekarang telah ada diatas bidang tanah tersebut dan/atau dikemudian hari akan didirikan diatas bidang tanah tersebut dan berikut pula segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, berdiri maupun hasil karya tanaman dan segala sesuatu yang kelak dikemudian hari akan ada, tertanam, berdiri dan/atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang tanah hak itu yang berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum negara Republik Indonesia dianggap sebagai kesatuan dan selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

akan bagian -
tidak terpisah
dari bidang ---
ng tanah -----
ebut.-----
kan tambahan

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga
Rp. _____
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi).-----

SIHABUDDIN, SH
NIP. 010073469

----- Pasal 7 -----
Bilamana terdapat tunggakan/kekurangan pembayaran-pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan Bangunan tersebut yang terjadi sebelum Tahun 2009 menjadi tanggung jawab Pihak Pertama untuk membayarnya termasuk denda-dendanya.
-Bilamana menurut instansi terkait perhitungan Pajak Penjual (PPH) dan Pajak Pembeli (BPHTB) terdapat kekurangan pembayaran maka menjadi tanggung jawab Pihak Kedua untuk melunasi kekurangan
----- Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Palembang.

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

kan coretan

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

Nyonya dan Nyonya, Pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, bertempat tinggal di Palembang.

...copy Bianco Akta ini adalah sah
kanwil EPN Prov.
Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

SIHABUDDIN, SH
NIP. 010073469

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Palembang. -----
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....
selaku kuasa dari Tn

Persetujuan

Saksi

Saksi

.....
Pejabat Pembuat Akta Tanah

NY. SH