



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH YANG PERBUATAN HUKUM PERALIHAN
HAKNYA DIDASARKAN PADA AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH YANG TELAH DIBUAT SEBELUMNYA OLEH
PARA PIHAK YANG SAMA**

TESIS

**MELIANI PRAITNO
0906652816**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH YANG PERBUATAN HUKUM PERALIHAN
HAKNYA DIDASARKAN PADA AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH YANG TELAH DIBUAT SEBELUMNYA OLEH
PARA PIHAK YANG SAMA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**MELIANI PRAITNO
0906652816**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 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 : Meliani Praitno

NPM : 0906652816

Tanda Tangan : 

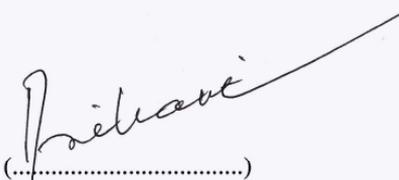
Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Meliani Praitno
NPM : 0906652816
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak yang Sama

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 : Arikanti Natakusumah, S.H.  (.....)

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

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin S.H.  (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 18 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis 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. Ibu Dr. Hj. Siti Hayati Hoesin, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Dosen Pembimbing atas waktu dan ilmu yang diberikan dan dibagikan kepada Penulis;
5. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. dan Ibu Darwani Sidi Bakaroesin, S.H. selaku Penguji yang telah memberikan koreksi, masukan dan saran kepada Penulis;
6. Ibu Wismar Ain M. yang telah membantu pengurusan proposal tesis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pengajar serta Staf Administrasi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas pengajaran yang diberikan serta bantuannya;
8. Praitno Tjian dan Go Giok Siem selaku kedua orang tua Penulis atas dukungan moril dan materiil yang diberikan kepada Penulis sehingga Penulis bisa mengenyam jenjang pendidikan hingga saat ini;
9. T. Lenny Chandrawati, T. Fandy Tjandra, Wenddy Steven dan Fenny Stephanie Praitno selaku saudara kandung Penulis yang senantiasa memberikan dorongan kepada Penulis;

10. Haryono atas doa dan motivasi yang selalu diberikan kepada Penulis selama ini;
11. Teman-teman seperjuangan Penulis selama kuliah di kampus Salemba Universitas Indonesia yaitu Shinta Christie, Enda Oktarihta Ginting, Fenny Karim, Andria Salima, Ignatius Dipa, dan teman-teman di kelompok Kodok Ijo;
12. Rekan-Rekan kerja *Legal-Corporate Department* di ADR GROUP yaitu Ibu Emma Susanawati, Lidiana Widjojo, Cindy Fadianto, Devia Buniarto, dan Inka Kirana;
13. Serta teman-teman di KMB Parahyangan yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat sampai dengan Penulis berhasil menyelesaikan jenjang Strata Dua (S-2) Magister Kenotariatan.

Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Sebagaimana pribahasa “tak ada gading yang tak retak”, begitu pula dengan penulisan tesis ini yang masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak sangat Penulis harapkan. Akhir kata, semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 18 Januari 2012

Penulis

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

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

Nama : Meliani Praitno
NPM : 0906652816
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demikian 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 Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak yang Sama 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 selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang menyatakan



(Meliani Praitno)

ABSTRAK

Nama : Meliani Praitno
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak yang Sama

Jual beli tanah dalam Hukum Adat adalah bersifat tunai, terang dan riil. Namun, dapat terjadi ketiga hal tersebut tidak dapat terpenuhi. Oleh karenanya para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu yang secara hukum belum mengalihkan hak atas tanah kepada calon pembeli. Akan tetapi, di dalam praktek terdapat notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk kedua kalinya pada waktu yang bersamaan terhadap obyek dan para pihak yang sama. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kedua, pihak yang semula calon pembeli bertindak sebagai penjual dengan mendasarkan adanya hak milik dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama kali dibuat.

Kata kunci:
Perjanjian, pengikatan, jual-beli, tanah

ABSTRACT

Name : Meliani Praitno
Study Program : Magister of Notary
Title : Judicial Analysis on the Passing of Deed of Conditional Sale and Purchase of Land Agreement, which the transfer of rights is based on the Deed of Conditional Sale and Purchase of Land Agreement Executed by the same parties.

In Custom Law, the natures of sale and purchase of land are cash (*tunai*), transparent (*terang*) and real (*riil*). However, a situation whereby those three matters are not fulfilled can be occurred. In order to accommodate such condition, usually the parties will firstly execute a Conditional Sale and Purchase Agreement which by law, the right of land has not been transferred to the candidate buyer. In practice, however, there exists a case whereby a notary prepares a second Conditional Sale and Purchase Agreement at the same time on the same object and parties. In the second Conditional Sale and Purchase Agreement, the party – who was previously acting as candidate buyer - is acting as the seller on the basis of its right obtained in the first Conditional Sale and Purchase Agreement.

Key words:

Contract, agreement, sale and purchase, land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	5
1.3 Metode Penelitian	6
1.4 Sistematika Penulisan	7
2. PEMBAHASAN	9
2.1 Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian	10
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian	13
2.1.4 Subyek Perjanjian	15
2.1.5 Jenis Benda-Benda yang Dapat Diperjanjikan	16
2.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli	20
2.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli	20
2.2.2 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli	22
2.2.2.1 Hak dan Kewajiban Penjual	22
2.2.2.2 Hak dan Kewajiban Pembeli	25
2.2.3 Penyerahan Hak Milik (<i>Levering</i>) Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Jual Beli	26
2.3 Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	33
2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah	33
2.3.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	36
2.3.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta Otentik	39
2.4 Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris	50
2.5 Analisis Terhadap Pembuatan Akta Nomor 42, 43 dan 44 Tanggal 25 April 2005	53
3. PENUTUP	60
3.1 Simpulan	60
3.2 Saran	60
DAFTAR REFRENSI	61

LAMPIRAN

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial tidak pernah lepas untuk selalu berinteraksi dengan manusia lainnya dalam kehidupan bermasyarakat. Salah satu perwujudan interaksi yang terjadi dalam hubungan keperdataan adalah dengan dibuatnya perjanjian antara para pihak mengenai sesuatu hal. Perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak pun bermacam-macam sesuai dengan kesepakatan dan kebutuhan para pihak yang membuatnya.

Pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang ada menurut undang-undang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (*overeenkomst*). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak. Dengan demikian persetujuan tiada lain adalah persesuaian kehendak antara para pihak.¹

Dalam perjanjian jual beli juga terdapat persetujuan dari penjual dan pembeli berupa persesuaian kehendak dimana penjual berkehendak menjual barang miliknya dan pembeli berkehendak untuk membeli barang milik penjual. Ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga.

¹M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 23.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas, perjanjian jual beli membebaskan dua kewajiban, yaitu:²

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

Sedangkan untuk pengertian barang yang dapat menjadi obyek dalam perjanjian jual beli adalah hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam bidang pertanahan khususnya untuk jual beli tanah, perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana termuat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³ Akan tetapi, di dalam praktek sering dijumpai para pihak yaitu penjual dan pembeli membuat perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dari jual beli tanah oleh karena persyaratan jual beli belum terpenuhi, seperti sertifikat tanah belum atas nama penjual atau pajak belum dilunasi atau pembayaran dilakukan secara bertahap/angsur.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilahirkan dalam praktek sehari-hari tentunya dapat diperkenankan walaupun tidak terdapat pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Hal ini sebagai konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak yang

² *Ibid*, hlm. 181.

³ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

dianut dalam hukum perjanjian kita yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban. Sama seperti dalam perjanjian jual beli lainnya dimana dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah calon penjual adalah harus orang yang dapat bertindak bebas atas tanah tersebut atau dengan kata lain calon penjual adalah pemilik tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah yang menjadi obyek perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli sendiri dapat dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik.⁴ Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris harus telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakan isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Jadi para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh notaris, sehingga diharapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dengan demikian di dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli harus dapat mengatur dengan jelas isi dari pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut serta hak dan kewajiban pihak calon penjual dan pihak calon pembeli supaya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Seperti contoh dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 25 April 2005, dimana Wanita sebagai calon penjual membuat perjanjian

⁴Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

pengikatan jual beli tanah atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) nomor xxxxx atas nama Wanita dengan Tuan sebagai calon pembeli. Kemudian berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tersebut, diantara para pihak membuat perjanjian lanjutan dengan Akta Perjanjian Nomor 43 yang mengatur hal-hal lanjutan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42. Di dalam Akta Perjanjian Nomor 43 disebutkan bahwa harga dari sebidang tanah HGB nomor xxxxx adalah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan pembayarannya dilakukan dengan 2 (dua) buah cek/bilyet giro dimana terdapat syarat bahwa apabila sampai dengan 14 (empatbelas) hari sejak tanggal cek/bilyet giro tidak dapat diuangkan/dicairkan, Tuan belum juga melunasi secara tunai, maka perjanjian jual beli ini dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 menjadi batal.

Lebih lanjut, para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli kembali dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 pada hari dan tanggal yang sama, dimana kedudukan para pihak berganti yaitu Tuan sebagai calon penjual dan Wanita sebagai calon pembeli. Adapun dasar dari Tuan bertindak sebagai calon penjual dan “seolah-olah” sebagai pemilik atas sebidang tanah HGB nomor xxxxx adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42. Padahal menurut ketentuan dalam bidang pertanahan ditentukan bahwa jual beli harus dilakukan dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bukan oleh notaris.

Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tersebut tentu saja belum mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, walaupun menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa saat terjadinya jual beli adalah seketika setelah penjual dan pembeli mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Namun, didalam hukum perjanjian tetap ditentukan bahwa untuk peralihan hak milik tetap dipersyaratkan mengenai harus adanya peralihan atau penyerahan hak milik (*levering*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selain itu, dengan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tentu mengakibatkan kerancuan dalam menentukan keberadaan akta-akta yang

lain yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43. Hal ini dikarenakan di dalam Akta Nomor 44 disebutkan bahwa harga sebidang tanah HGB nomor xxxxx adalah sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dimana telah dibayar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) oleh Wanita kepada Tuan dan sisa harganya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dibayarkan oleh Wanita kepada Tuan secara keseluruhan paling lambat tanggal 1 September 2005 dan apabila sampai dengan tanggal 1 September 2005 Wanita belum melunasi sisa pembayaran, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tersebut menjadi batal. Sedangkan, di dalam Akta Nomor 43 disebutkan bahwa sebenarnya Tuan sendiri belum melunasi harga pembelian dan diberi tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari tanggal 25 April 2005.

Berdasarkan pada uraian-uraian tersebut di atas dan praktek pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang terjadi seperti contoh kasus di atas, maka Penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dan mendalam mengenai keberadaan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah dengan judul:

“ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG PERBUATAN HUKUM PERALIHAN HAKNYA DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG TELAH DIBUAT SEBELUMNYA OLEH PARA PIHAK YANG SAMA”.

1.2 Pokok Permasalahan

Adapun pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dilakukan sebelumnya?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang perbuatan hukum peralihan haknya

didasarkan pada akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak yang sama?

1.3 Metode Penelitian

Penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dalam arti meneliti kaedah atau norm.⁵ Penelitian hukum normatif ini juga disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan, dimana bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.⁶

Penelitian ini juga bersifat deskriptif analitis yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala⁷, kemudian dilakukan analisis terhadap gejala tersebut. Di dalam penelitian ini peneliti akan memaparkan pengertian tentang perjanjian dan asas-asas yang termuat dalam perjanjian jual beli, hal-hal apa saja yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dari jual beli tanah, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah serta pengertian dan bagaimana proses penyerahan hak milik (*levering*) dalam jual beli tanah.

Penelitian ini mencoba mengkaji keterkaitan antara penggunaan akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai bagian dari proses jual beli tanah serta peranan dan kewajiban dari notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengikatan jual beli tanah. Di dalam penelitian ini akan digunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi dokumen atau kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.⁸ Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 29.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 9, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 23-24.

⁷ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, hlm. 12-13.

undangan yang mengatur mengenai pembuatan perjanjian jual beli dan dibidang pertanahan khususnya yang menyangkut pemindahan/peralihan hak atas tanah. Bahan hukum sekunder yaitu buku, laporan, artikel, makalah yang berkaitan dengan perjanjian dan aturan-aturan dalam jual beli atas bidang tanah. Sedangkan, bahan hukum tertier yaitu kamus dan ensiklopedi. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka mengenai penggunaan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Penganalisisan dan pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bertujuan untuk mengerti dan memahami gejala yang diteliti.⁹ Metode ini tidak hanya bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran belaka, tetapi juga untuk memahami kebenaran tersebut.¹⁰ Metode kualitatif dikembangkan untuk mengkaji kehidupan manusia dalam kasus-kasus terbatas, kasuistis sifatnya namun mendalam (*in depth*) dan total/menyeluruh (holistik), dalam arti tak mengenal pemilahan gejala secara konseptual ke dalam aspek-aspeknya yang eksklusif, yang kita kenali dengan sebutan variabel.¹¹

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari 3 (tiga) bab, dimana masing-masing babnya akan terbagi menjadi beberapa sub-sub bab yang berkaitan satu dengan lainnya. Pada bab 1 berisi mengenai pendahuluan yang akan mengemukakan mengenai latar belakang permasalahan dari keberadaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 serta adanya Akta Perjanjian Nomor 43. Dari latar belakang permasalahan tersebut diperoleh beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan sebagai akibat dari hubungan hukum tersebut.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986), hlm. 32.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 250.

¹¹ Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, (Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat atau ELSAM dan Perkumpulan untuk Pembaruan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi atau HUMA, 2002), hlm. 202.

Dalam bab ini juga akan dijelaskan mengenai bagaimana cara Penulis menganalisa permasalahan yang muncul berkaitan dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42, Akta Perjanjian Nomor 43 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44, yaitu dengan menggunakan suatu metode penelitian yang akan mempermudah Penulis dalam melakukan penelitian.

Pada bab 2 berisi mengenai analisis yuridis pembuatan akta pengikatan jual beli tanah yang perbuatan hukum peralihan haknya didasarkan pada akta pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak yang sama. Dalam bab ini Penulis akan menganalisa dan membahas permasalahan yang ada dengan mengaitkan antara teori-teori yang ada dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah tersebut sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang dapat membantu memecahkan permasalahan-permasalahan yang timbul.

Selanjutnya pada bab 3 tentang penutup terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu simpulan dan saran dalam penulisan ini.

BAB 2

ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG PERBUATAN HUKUM PERALIHAN HAKNYA DIDASARKAN PADA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG TELAH DIBUAT SEBELUMNYA OLEH PARA PIHAK YANG SAMA

2.1 Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Dalam menjalani kehidupan sehari-hari, masyarakat senantiasa untuk melakukan suatu perbuatan perdata yang dituangkan dalam bentuk perjanjian, baik yang dibuat secara lisan atau tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu yang dibuat di bawah tangan dan secara otentik. Pengertian perjanjian sendiri dapat dilihat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian tersebut terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum bersegi dua karena untuk terjadinya perbuatan hukum yang dimaksud diperlukan minimal 2 (dua) orang yang memiliki persesuaian kehendak untuk membuat perjanjian.

Di dalam berbagai literatur dapat ditemukan banyak pendapat mengenai perjanjian antara lain:

- Menurut Prof. R.Subekti, S.H.:¹²
“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”
- Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, S.H.:¹³
Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

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

¹³Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1973), hlm. 19.

Selanjutnya di dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Dari rumusan yang demikian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hendak menyatakan bahwa di luar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak ada perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara “sukarela” mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.¹⁴

2.1.2 Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas umum yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- **Asas Personalia**

Asas ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Dari rumusan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, masalah kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat dibedakan ke dalam:¹⁵

¹⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 2.

¹⁵*Ibid*, hlm. 17-18.

1. untuk dan atas namanya serta bagi kepentingannya sendiri secara pribadi.
2. sebagai wakil dari pihak tertentu, dapat dibedakan ke dalam:
 - a. yang merupakan suatu badan hukum dimana orang perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlaku ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum tersebut yang akan menentukan sampai seberapa jauh kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batasan-batasannya.
 - b. yang merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak yang di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.
3. sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa.

- **Asas Konsensualisme**

Kata konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda atau bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.¹⁶

Asas konsensualisme tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pasal yang mengatur

¹⁶R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3.

tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dengan demikian hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun, seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sudah sah dan mengikat perjanjian tersebut serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁷

- **Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan membuat perjanjian mempunyai kebebasan untuk menentukan dengan siapa perjanjian hendak dibuat, isi atau klausul-klausul dalam perjanjian, serta bentuk dari perjanjian tersebut. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengemukakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Semua perjanjian disini berarti perjanjian apa saja, baik perjanjian yang telah ada dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang baru muncul dengan suatu nama yang mungkin belum diatur undang-undang. Namun demikian, terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut, yaitu:

1. Bahwa perjanjian itu harus didasarkan kepada itikad baik;
2. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan/ketertiban umum;

¹⁷*Ibid*, hlm. 4.

3. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hati nurani dan memperhatikan keseimbangan bagi para pihak;
4. Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

- **Asas Kekuatan Mengikat**

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya. Asas kekuatan mengikat terdapat pada Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian adalah perjanjian yang sah menurut hukum apabila keempat syarat untuk sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terpenuhi, yaitu:¹⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Adanya kata sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Kesepakatan atau *consensus* merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Menurut Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat

¹⁸Herna Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Timbul Karena Hutang Piutang," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2007), hlm. 19-22.

¹⁹*Ibid*, hlm. 19-23.

perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Sedangkan, orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu atau dalam hal ini mempunyai pengertian bahwa dalam membuat perjanjian harus ada obyek yang diperjanjikan. Adapun yang dimaksud obyek perjanjian adalah prestasi yang merupakan sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur. Dalam syarat ketiga ini, Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Barang itu harus suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya,²⁰ oleh karena apabila suatu obyek perjanjian tidak tertentu yaitu tidak jelas jenisnya, maka perjanjian yang demikian adalah tidak sah.

Disamping suatu hal tertentu, undang-undang juga menyinggung mengenai sesuatu yang tidak mungkin untuk dijadikan obyek perjanjian yaitu suatu prestasi yang merupakan sesuatu yang secara obyektif atau mutlak tidak mungkin dapat dilaksanakan. Perjanjian yang demikian tidak mempunyai kekuatan mengikat karena tidak ada kewajiban bagi debitur untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin dikerjakannya.

4. Suatu sebab yang halal

²⁰Lihat Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengertian suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud di dalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan/atau dengan kesusilaan dan/atau dengan ketertiban umum. Menurut Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Keempat syarat tersebut secara garis besar dapat dimasukkan kedalam 2 (dua) golongan, yaitu syarat (1) dan syarat (2) termasuk dalam syarat subyektif dan syarat (3) dan syarat (4) termasuk dalam syarat obyektif. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat dapat menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (apabila pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (apabila pelanggaran terhadap unsur obyektif).

2.1.4 Subyek Perjanjian

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa perjanjian terbentuk karena terjadinya pesesuaian kehendak antara dua orang atau lebih. Dengan demikian subyek yang menjadi pendukung dalam perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang dan masing-masing orang tersebut menduduki tempat yang berbeda dimana satu orang menjadi pihak kreditur yaitu pihak yang berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya sebagai debitur yaitu pihak yang wajib berprestasi atau berkewajiban memenuhi prestasi.

Beberapa orang kreditur berhadapan dengan seorang debitur atau sebaliknya tidak mengurangi sahnya perjanjian. Misalnya jika pada mulanya kreditur terdiri dari beberapa orang kemudian yang tinggal hanya seorang kreditur saja berhadapan dengan debitur juga tidak mengurangi sahnya perjanjian. Oleh karenanya sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari:²¹

1. Individu sebagai *persoon* bersangkutan yang terbagi atas:

²¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 15.

- a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.
 - b. *Rechts persoon* atau badan hukum.
2. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan/ hak orang lain tertentu.
 3. *Persoon* yang dapat diganti.

Tentang siapa-siapa yang dapat menjadi debitur sama keadaannya dengan orang-orang yang dapat menjadi kreditur, yaitu:²²

1. Individu sebagai *persoon* yang bersangkutan yang terbagi atas:
 - a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.
 - b. *Rechts persoon* atau badan hukum.
2. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan/ hak orang lain tertentu.
3. Seseorang yang dapat diganti menggantikan kedudukan debitur semula, baik atas dasar bentuk perjanjian maupun izin dan persetujuan kreditur.

2.1.5 Jenis Benda-Benda yang Dapat Diperjanjikan

Jenis Benda-benda yang dapat diperjanjikan dapat dibagi sebagai berikut:²³

1. Benda bertubuh dan tidak bertubuh (Pasal 503 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Benda bergerak dan tidak bergerak (Pasal 504 Pasal 503 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
3. Benda yang dapat dan yang tidak dapat diperdagangkan;
4. Benda yang dapat dan yang tidak dapat dibagi;
5. Benda yang dapat dan yang tidak dapat diganti;
6. Benda yang musnah dan yang tidak musnah dalam pemakaiannya (Pasal 505 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
7. Benda yang sudah ada dan yang akan ada;

²² *Ibid*, hlm. 16-17.

²³Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 3-7.

8. Benda utama dan benda tidak utama (*hoofdzaak en bijzaak*);
9. Benda utama dan benda pembantu (*hoofdzaak en hulpzaak*); dan
10. Suatu kelompok benda yang bersama-sama merupakan satu harta kekayaan (*algemeenheid van zaken*)

1. Benda bertubuh dan tidak bertubuh

Benda yang bertubuh adalah benda yang berwujud sedangkan benda yang tidak bertubuh adalah berupa hak yang dapat diperlakukan. Perbedaan kedua macam benda itu terletak pada penyerahannya (*levering*).

2. Benda bergerak dan tidak bergerak

Benda dianggap bergerak atau tidak bergerak bergantung pada kemungkinan apakah benda itu dapat atau tidak dapat dipindah dengan mempertahankan sifatnya sebagai benda tersendiri.

Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan. Dalam buku Asser-Scholten dikatakan bahwa benda bergerak adalah semua benda bertubuh yang langsung atau tidak langsung tidak ada hubungan (langsung atau tidak langsung) dengan tanah dan tidak termasuk benda tak bergerak karena tujuannya.

Sedangkan, benda tidak bergerak dapat dibagi menjadi 3 (tiga) grup, yaitu benda yang tidak bergerak karena:

a. Sifatnya (*aard*)

Benda tidak bergerak karena sifatnya adalah tanah, yaitu tiap bagian dari bumi yang dapat diberi batas-batasnya dan segala sesuatu yang langsung atau tidak langsung melekat padanya dalam satu kesatuan, yakni tanah dengan segala sesuatu yang melekat dengan tanah, baik organis maupun mekanis. Termasuk dalam grup ini adalah:

- Tanah berupa pekarangan serta kebun dan
- Segala sesuatu yang tumbuh di atas tanah, seperti tanaman berakar dan juga hasil yang belum dipetik, dan yang dibangun dan benar-benar melekat pada tanah dengan fundamen (bukan

yang diletakkan saja di atasnya) atau denan paku pada tanah dan bangunan.

b. Tujuannya (*bestemming*)

Benda tidak bergerak menurut tujuannya adalah benda yang walaupun sebenarnya bukan benda tetap dibuat untuk selalu membantu harta tetap tertentu. Benda ini juga disebut benda pembantu (*hulpzaken*). Benda pembantu ini dianggap selalu membantu benda tetap, jika benda pembantu itu melekat pada benda tetap dengan paku, semen atau bahan pengikat lain dan tidak dapat dilepas dari benda tetap itu tanpa merusak satu atau lainnya.

c. Penunjukan undang-undang (*wetsaanduiding*)

Benda tak bergerak karena ketentuan UU adalah semua hak dan tagihan yang mempunyai sebuah benda tidak bergerak sebagai obyek.

d. Benda tidak bergerak karena sifatnya.

3. Benda yang dapat dan tidak dapat diperdagangkan

Definisi kedua golongan benda ini tidak diberikan oleh undang-undang, tapi umumnya dapat disimpulkan dari teks undang-undang yang menyebut beberapa benda yang tidak dapat dijual atau disewa, terutama ditinjau dari maksud benda itu, apakah untuk kepentingan umum atau dinas umum, seperti jalan, pantai, sungai, penjara, stasiun bis, dll. Pemerintah sebagai badan hukum dapat menjadi pemilik benda yang tidak dapat diperdagangkan.

4. Benda yang dapat dan tidak dapat dibagi

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang dengan mempertahankan sifatnya dapat dibagi menjadi bagian-bagian lebih kecil tanpa terlalu banyak menyusutkan harganya. Pada umumnya benda tetap adalah benda yang dapat dibagi. Benda bergerak biasanya tidak dapat dibagi, namun benda bergerak yang dapat dibagi pada umumnya adalah benda yang tidak memperdulikan bentuknya, tetapi memperhatikan banyaknya atau beratnya, seperti bahan pakaian, minuman, buah anggur, semen, dsb.

5. Benda yang dapat dan tidak dapat diganti

Benda yang dapat dibagi adalah benda yang hanya ditentukan oleh macamnya, yaitu benda yang ditetapkan oleh kualitas dan/atau jumlahnya. Membedakan benda secara lain dari macamnya dapat dilakukan dengan menentukannya secara individual karena berciri tersendiri. Benda dapat dibedakan dari yang lain, meskipun macamnya sama, seperti berlian istimewa, sepatu lelaki/perempuan model khusus, dsb. Apakah sebuah benda dapat diganti atau tidak, bukanlah bergantung pada sifatnya, namun selalu pada maksud pihak-pihak.

6. Benda yang musnah dan tidak musnah dipakai

Suatu benda dianggap benda yang musnah dipakai, jika benda itu adalah benda yang bergerak dan musnah karena pemakaiannya secara normal. Contoh: makanan, bahan bakar. Namun apakah benda itu memang dianggap sebagai benda yang habis dipakai juga bergantung pada maksud pihak-pihak.

7. Benda yang ada dan akan ada

Pembedaan benda yang akan ada adalah absolut (mutlak) atau relatif. Absolut tidak ada berarti benda itu sama sekali tidak ada, tidak tampak, yang harus masih tumbuh atau lahir, seperti hasil tanaman, dan anak hewan yang belum lahir. Relatif tidak ada, berarti benda itu belum ada bagi seseorang atau belum dikuasainya. Pendapat ini berakibat bahwa mungkin saja suatu benda belum ada bagi seseorang, tetapi bagi orang lain sudah ada.

Dalam perundang-undangan perbedaan ini tampak dalam Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dalam ayat (1) ditentukan bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang boleh menjadi pokok suatu perjanjian. Namun, dalam ayat (2), dikecualikan suatu warisan (artinya: tidak dapat diperdagangkan) dari seseorang yang masih hidup,

yang merupakan barang yang (untuk ahli waris) mungkin akan ada dalam waktu yang akan datang.

8. Benda utama dan benda tidak utama

Benda tidak utama adalah benda yang melekat pada suatu benda lain (yaitu benda utama) secara mekanis atau organis, sehingga benda tidak utama itu tidak tampak sebagai benda tersendiri. Benda tidak utama dianggap sebagai bagian dari benda utama karena perlekatan. Pada umumnya benda tidak utama ikut dengan benda utama dan disebut dalam perundang-undangan di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Benda tidak utama terpenting adalah hasilnya sampai waktu dipisah atau sampai jatuh tempo.

9. Benda utama dan benda pembantu

Benda pembantu adalah benda yang tidak melekat pada benda lain (benda utama), namun dimaksudkan untuk membantu benda lain itu terus-menerus.

2.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli

2.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Pengertian dari perjanjian jual beli dapat ditemui dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

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

Dari rumusan tersebut dapat dilihat unsur-unsur pokok (*essentialia*) dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.²⁴

²⁴Subekti, *Aneka Perjanjian*, 2.

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan demikian dapat dilihat bahwa yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pengertian mengenai barang dalam perjanjian jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya, tetapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.²⁵ Dari pengertian tersebut. Hal ini juga bersesuaian dengan maksud Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.²⁶ Dengan demikian segala macam barang yang mempunyai nilai kekayaan yang dapat diperdagangkan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusialaan dan ketertiban umum dapat menjadi obyek dalam perjanjian jual beli.

Di samping benda/barang, harga merupakan salah satu essentialia dalam persetujuan jual beli dimana harga berarti sesuatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dengan uanglah yang bisa dikategorikan ke dalam jual beli. Harga yang berbentuk lain di luar uang, berada di luar jangkauan persetujuan jual beli. Kalau harga barang yang dibeli tadi dibayar dengan benda lain yang bukan berbentuk uang, jelas persetujuan itu bukan jual beli melainkan persetujuan tukar-menukar barang.²⁷

Harga barang itu harus benar-benar harga yang sepadan dengan nilai yang sesungguhnya. Kesepadanan antara harga dengan barang sangat perlu untuk melihat hakekat persetujuan yang diperbuat dalam konkreto. Sebab kalau harga barang yang dijual sangat murah atau sama sekali tidak ada, jelas persetujuan

²⁵Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, 182.

²⁶Lihat Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁷Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, 183.

yang terjadi dalam konkreto jelas bukan jual beli, akan tetapi hibah. Kesepadanan antara harga dengan nilai barang bukan merupakan syarat sahnya suatu persetujuan jual beli, akan tetapi kesepadanan harga ini dapat dikembalikan kepada tujuan jual beli itu sendiri yakni untuk mendapatkan pembayaran yang pantas atas barang yang dijual. Selain itu harga yang pantas/ sepadan diperlukan sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang terendah serta melindungi penjual atas salah sangka (*dwaling*) dan tipu muslihat.²⁸

Kalau harga yang pantas/ sepadan tidak dipergunakan sebagai patokan, penjual yang kena tipu atau paksa dengan harga yang murah, penjual tadi tidak bisa diperlindungi atas tindakan pemaksaan dan penipuan. Harga yang pantas dan sepadan ditentukan oleh persetujuan kedua belah pihak dimana penjual dan pembeli yang menetapkan harga yang pantas dan sepadan tersebut. Namun demikian, jika diantara penjual dan pembeli tidak dapat menentukan harga yang pantas dan sepadan maka kedua belah pihak dapat menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga akan tetapi penentuan harga ini tidak bersifat mengikat, kecuali telah disepakati dalam persetujuan bahwa harga yang ditetapkan pihak ketiga mengikat bagi para pihak.²⁹

2.2.2 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli

2.2.2.1 Hak dan Kewajiban Penjual

a. Hak Penjual

Hak penjual dalam perjanjian jual beli adalah menerima seluruh harga pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

b. Kewajiban Penjual

Di dalam Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu:

²⁸*Ibid.*

²⁹*Ibid.*

- Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- Kewajiban penjual untuk memberi pertanggungan.

Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Di dalam jual beli, disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*) diperlukan juga penyerahan yuridis (*juridische levering*) agar pemilikan pembeli menjadi sempurna. Hal-hal yang harus diserahkan penjual kepada pembeli diatur dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Segala sesuatu yang menjadi perlengkapan dari barang yang dijual serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap.
2. Surat-surat bukti milik atas benda, jika surat-surat bukti dimaksud memang ada.

Sedangkan, kewajiban dari penjual untuk memberi pertanggungan terhadap barang yang dijualnya adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana penjual harus menanggung/menjamin barang yang dijual dalam keadaan:³⁰

1. Tenteram dan damai dalam kekuasaan pemilikan pembeli tanpa ganggu-gugat dari siapapun juga.

Menanggung atau menjamin barang yang dijual atas segala tuntutan dan eksekutorial beslag. Jaminan penjual atas eksekusi harus mengenai seluruh atau sebagian barang. Penjual harus menjamin dari kemungkinan adanya melekat hak orang ketiga yang dapat meminta pelaksanaan eksekusi atas barang yang dijual. Mengenai dasar hak orang ketiga diatas benda yang dijual tadi ternyata adalah milik orang ketiga sebagai pemegang hipotik/ fidusia/ gadai/ hak tanggungan, sehingga penjual bukan orang yang berhak atas barang yang dijualnya. Seandainya terhadap barang tersebut dilakukan beslag/ sita atau eksekusi guna mebayar utang penjual kepada pihak ketiga, pembeli

³⁰*Ibid*, hlm. 196-199.

berhak menuntut kembali dari penjual (Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata):

- pengembalian uang harga pembelian;
- pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik yang melakukan penuntutan penyerahan;
- biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal;
- penggantian biaya, kerugian dan bunga, beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Lebih lanjut, di dalam Pasal 1502 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih khusus mengatur mengenai tanggungan penjual atas segala beban yang diletakkannya atas barang yang dijual, apabila barang dibebankan kepada pihak ketiga, maka pembeli dapat meminta pembatalan jual beli atau meminta ganti rugi atas beban yang terletak pada barang itu.

2. Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.

Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mewajibkan penjual untuk menjamin cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya. Apabila penjual juga tidak mengetahui mengenai cacat tersembunyi tersebut, maka hal itu tidak menjadi persoalan dan penjual tetap bertanggung jawab (Pasal 1506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Cacat disini membawa akibat barang yang dibeli oleh pembeli tidak dapat dipergunakan dengan sempurna sesuai dengan keperluan semestinya atau mengakibatkan berkurangnya manfaat benda tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya.

Tuntutan atau aksi terhadap cacat tersembunyi, pembeli dapat mengajukan tuntutan atau aksi pembatalan jual beli dengan ketentuan asal dimajukan dalam waktu singkat, dengan perincian sebagaimana yang ditentukan pasal 1508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

- Kalau cacatnya memang dari semula diketahui penjual, maka penjual wajib:
 1. mengembalikan harga penjual kepada pembeli; dan
 2. ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga.
- Kalau cacat memang benar-benar tidak diketahui oleh penjual sendiri, penjual hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan serta perongkosan yang dikeluarkan pembeli waktu pembelian dan penyerahan barang.
- Kalau barang yang dibeli musnah sebagai akibat yang ditimbulkan dari cacat tersembunyi, penjual tetap wajib mengembalikan harga.

2.2.2.2 Hak dan Kewajiban Pembeli

a. Hak Pembeli

Hak dari pembeli dalam perjanjian jual beli adalah memperoleh hak milik dan kenikmatan serta rasa aman atas barang yang menjadi obyek dalam jual beli.

b. Kewajiban Pembeli

Kewajiban yang paling utama dari pembeli adalah membayar harga (Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dimana pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama

yang mengatur kewajiban pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli.³¹

2.2.3 Penyerahan Hak Milik (*Levering*) Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Jual Beli

Menurut Hukum Perdata, terdapat 3 (tiga) macam penyerahan (*levering*) yuridis untuk memindahkan hak milik (*transfer of ownership*) yaitu:

- a. Penyerahan kebendaan bergerak yang berwujud

Mengenai pengertian dan jenis dari kebendaan yang bergerak dan berwujud dapat ditemukan dalam Pasal 509 dan Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 509 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Kebendaan bergerak karena sifatnya adalah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan.”

Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Kapal-kapal, perahu-perahu tambang, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu atau yang berdiri, terlepas dan benda-benda sejenis itu, adalah kebendaan bergerak.”

Terhadap benda-benda bergerak tersebut, penyerahan hak miliknya diatur dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa:

Penyerahaan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Dari rumusan Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa untuk penyerahan

³¹*Ibid*, hlm. 200.

barang bergerak cukup dengan penyerahan nyata/ fisik atau dilakukan dengan menyerahkan kekuasaan atas barang yang bersangkutan.

Sehubungan dengan penyerahan fisik dari kebendaan yang bergerak dan berwujud yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal 3 (tiga) jenis penyerahan lainnya, yaitu:³²

1. Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan tangan pendek. Penyerahan secara tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjual-belikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang semula disewanya. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 612 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak lagi diperlukan.
2. Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam penyerahan tangan panjang ini, kebendaan yang diperjual-belikan berada di tangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.
3. Penyerahan dengan *constitutum possessorium*, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual. Hal ini dapat terjadi karena misalnya A menjual kebendaan tertentu berupa mobil kepada B, tetapi mobil tersebut tidak diserahkan oleh A kepada B, karena A menyewa mobil tersebut dari B. Ini berarti meskipun penyerahan fisik telah dilakukan oleh A kepada B, namun ilmu hukum memperlakukan dan menganggap bahwa dengan terjadinya perjanjian sewa menyewa tersebut, A telah menyerahkan hak milik atas mobil tersebut kepada B, dan bahwa

³²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 185-186.

A selanjutnya hanya sebagai penyewa dari mobil yang telah dijual tersebut kepada B. Contoh lain ialah fidusia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak miliknya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

b. Penyerahan kebendaan tetap/ tidak bergerak

Bagi kebendaan tidak bergerak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kecuali mengenai hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam UUPA.

Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan yang termasuk kebendaan tidak bergerak antara lain:

1. pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. penggilingan-penggilingan, kecuali apa yang nanti akan dibicarakan dalam pasal 510;
3. pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah-buah pohon yang belum dipetik, demikian pun barang-barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
4. kayu tebangan dari kehutan-hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayuan itu belum dipotong;
5. pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

Sedangkan benda-benda yang karena peruntukkannya termasuk dalam kebendaan tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 507 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain:

1. dalam perusahaan pabrik seperti barang-barang hasil pabrik itu sendiri, penggilingan-penggilingan, penggembengan, besi dan barang-barang tak bergerak yang sejenis itu, apitan besi, kualikuali pengukusan, tempat api, jambang-jambang, tong-tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk dalam asas pabrik, pun sekiranya barang-barang itu tak tertancap atau terpaku;
2. dalam perumahan seperti cermin-cermin, lukisan-lukisan dan perhiasan lain-lainnya, sekedar barang-barang itu dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan, pun sekiranya barang-barang itu tak terpaku;
3. dalam kepemilikan tanah seperti lungkang atau timbunan gemuk diperuntukkan guna merabuk tanah; burung merpati termasuk dalam kawanan, sarang burung yang dapat dimakan, selama belum dipetik; ikan yang ada dalam kolam;
4. bahan pembangunan gedung yang berasal dari perombakan gedung, jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu;

Selain itu, pada umumnya benda-benda yang termasuk dalam kebendaan tidak bergerak adalah benda-benda yang oleh si pemilik telah dihubungkan dengan kebendaan tidak bergerakinya guna dipakai selamanya. Si pemilik dianggap telah menghubungkan benda-benda yang demikian kepada kebendaan tidak bergerakinya, apabila benda-benda itu dilekatkan padanya dengan pekerjaan menggali, pekerjaan kayu atau pemasangan batu, atau apabila benda-benda itu tidak dapat dilepaskan dengan tidak memutus atau merusaknya, atau dengan tidak memutus atau merusak bagian dari kebendaan tidak bergerak tadi dimana benda-benda itu dilekatkannya.

Adapun suatu hak dapat merupakan suatu kebendaan tidak bergerak antara lain: (Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

1. hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak;
2. hak pengabdian tanah;
3. hak numpang-karang;

4. hak usaha;
5. bunga tanah, baik berupa uang, maupun berupa barang;
6. bunga sepersepuluh;
7. pajak pekan atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak-hak istimewa yang melekat padanya;
8. gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tidak bergerak.

Penyerahan barang tetap/ tidak bergerak diatur dalam Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa:

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.”

Selanjutnya, Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa:

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.

Dengan demikian, untuk penyerahan benda tetap/ tidak bergerak dilakukan dengan membuat akta jual beli dihadapan PPAT yang kemudian dilanjutkan dengan proses balik-nama pada sertipikat tanah di Kantor Pertanahan.

- c. Penyerahan kebendaan bergerak yang berupa piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya yang merupakan kebendaan bergerak

Jenis-jenis kebendaan yang merupakan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya yang merupakan kebendaan bergerak diatur dalam Pasal 511 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa sebagai kebendaan bergerak karena ketentuan undang-undang harus dianggap:

1. Hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan bergerak;
2. Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, baik bunga yang diabadikan, maupun bunga cagak hidup;
3. Perikatan-perikatandan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat ditagih atau yang mengenai benda bergerak;
4. Sero-sero atau andil-andil dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda-benda persekutuan yang bersangkutan dan perusahaan itu adalah kebendaan tidak bergerak. Sero-sero atau andil-andil itu dianggap merupakan kebendaan bergerak, akan tetapi hanya terhadap para pesertanya selama persekutuan berjalan;
5. Andil dalam perutangan atas beban negara Indonesia, baik andil-andil karena pendaftaran dalam buku besar, maupun sertifikat-sertifikat, surat-surat pengakuan utang, obligasi atau surat-surat lain yang berharga, beserta kupon-kupon atau surat tanda bunga yang termasuk di dalamnya;
6. Sero-sero atau kupon obligasi dalam perutangan lain, termasuk juga perutangan yang dilakukan negara-negara asing.

Atas kebendaan-kebendaan bergerak yang tidak berwujud yang merupakan piutang-piutang, penyerahan hak miliknya dilakukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Dari rumusan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, maka untuk penyerahan tiap-tiap piutang dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta di bawah tangan yang disebut dengan *cessie* antara penjual dengan pembeli. Dengan dibuatnya akta *cessie* tersebut, maka hak milik dari kebendaan bergerak berupa piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya beralih dari penjual kepada pembeli. Selanjutnya, oleh karena piutang adalah hak tagih yang merupakan tuntutan terhadap debitur, maka peralihan hak milik atas piutang tersebut hanya mempunyai akibat terhadap debitur jika pengalihan tersebut diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis telah disetujui atau diakui oleh debitur (Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).³³

Lebih lanjut, untuk piutang-piutang karena surat bawa, penyerahannya dilakukan dengan penyerahan surat itu, sedangkan untuk penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

³³*Ibid*, hlm. 188.

2.3. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dapat diperoleh pengertian dari jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Sedangkan, pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan walaupun pembeli sudah membayar penuh harga tanah dan tanahnya telah diserahkan secara fisik oleh penjual kepada pembeli. Hal ini dikarenakan hak atas tanah yang baru dijual baru berpindah kepada pembeli jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis (*juridische levering*) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menurut tata cara yang diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengertian jual beli tanah dalam Hukum Adat mengandung pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukannya jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui bersama.³⁴

Hal tersebut di atas tentunya tidak lepas dari sifat jual beli tanah dalam Hukum Adat, yaitu:³⁵

1. Bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;

³⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 12, (Jakarta: Djembatan, 2008), hlm. 29.

³⁵*Ibid*, hlm. 330.

2. Bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek perbuatan hukum;
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 4 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.

Sebagai akta otentik yang harus dianggap juga, tiap-tiap petikan dalam bentuk biasa, dari rol atau register kantor lelang guna pembuktian penjualan barang dengan perantaraan kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan-peraturan yang telah ada, atau kemudian akan diadakan.

- Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):

Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

(1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

(2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

- Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang

menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

- Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah:

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian jual beli tanah terdapat kesatuan peraturan yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Tanah Nasional dan Hukum Adat. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan bahwa perjanjian jual beli baru dapat dilakukan apabila harga atas tanah telah dibayar penuh oleh pembeli kepada penjual, perjanjian jual beli harus dituangkan dalam akta jual beli dihadapan PPAT dan peralihan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli baru terjadi dengan didaftarkannya akta jual beli tersebut di Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah telah dibaliknamakan ke atas nama pembeli.

2.3.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Seperti yang telah diuraikan pada pembahasan di atas bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³⁶ Hal tersebut dikarenakan dalam perjanjian mengandung asas kebebasan berkontrak yang menganut asas keterbukaan. Bersifat terbuka dengan pengertian bahwa setiap orang bebas untuk membuat

³⁶Lihat ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perjanjian atau bersepakat tentang segala hal, dalam bentuk apapun juga, dengan siapa saja, mengenai suatu benda tertentu, selama dan sepanjang.³⁷

1. perjanjian atau kesepakatan tersebut berada dalam lapangan bidang hukum dimana mereka dimungkinkan untuk berjanji atau bersepakat; dan
2. tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, yang berlaku dalam masyarakat dimana kesepakatan atau perjanjian tersebut dibuat dan/atau dilaksanakan.

Sistem terbuka dalam perjanjian ini juga mengandung suatu pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal saja dalam masyarakat pada waktu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibentuk,³⁸ diantaranya perjanjian jual beli. Tetapi, di dalam praktek timbul suatu perjanjian yang diberi nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yaitu suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu, misalnya:³⁹

1. Jual beli yang belum lunas sedangkan “lunas” merupakan syarat pokok untuk dibuatnya akta jual beli sebagai instrumen untuk melakukan pendaftaran tanah guna beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga diperlukan suatu instrumen hukum yang lain dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
2. Karena obyek dasar dibuat atau dilaksanakan jual beli yaitu sertipikat hak atas tanah belum ada atau belum ada atau belum dikuasai oleh calon penjual karena status tanah sebagai tanah garapan sehingga diperlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang menjadi bukti yang sempurna dari keberadaan hak atas tanah tersebut.

³⁷Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 301.

³⁸Subekti, *Aneka Perjanjian*, 14.

³⁹Estharia Eliazar, “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Akta Nomor 151),” (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2006), hlm. 25.

3. Sertipikat hak atas tanah masih dalam proses balik nama ke atas nama calon penjual pada Kantor Pertanahan.

Dapat dikatakan PPJB tersebut adalah suatu perkembangan dari perjanjian karena tidak ditemukannya dalam undang-undang suatu bentuk dari perjanjian untuk memindahkan suatu hak yang dimiliki satu pihak kepada pihak lain sebagai peralihan hak yang akan dilaksanakan sebagai suatu perbuatan hukum jual beli. Undang-undang hanya mengatur tentang jual beli yang akan mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan Pelaksana dari UUPA yang diantaranya menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan, PPJB dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut terlahir karena adanya asas kebebasan berkontrak, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum dan norma-norma yang berlaku.⁴⁰

Dengan adanya alasan-alasan tersebut di atas, pada dasarnya belum dapat dilakukan pembuatan akta jual beli menurut ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional karena perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Adat mengandung asas tunai, terang dan riil. Namun, karena pihak penjual berkehendak untuk menerima pembayaran terlebih dahulu walaupun tidak secara keseluruhan, dan pihak pembeli berkeinginan untuk membeli, maka untuk mengikat dan melindungi kepentingan kedua belah pihak, antara penjual dan pembeli sepakat untuk membuat PPJB.⁴¹

Dalam praktek, PPJB tanah biasanya dibuat dalam suatu bentuk akta yang dibuat dihadapan notaris yang disebut sebagai Akta Pengikatan Jual Beli. Di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatur hak dan kewajibannya dari masing-masing pihak, antara lain kewajiban dari pembeli untuk membayar harga

⁴⁰*Ibid*, hlm. 26.

⁴¹Gunawan, "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Timbul karena Hutang Piutang," 35.

dan meletakkan kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barang yang menjadi obyek perjanjian yang belum dapat dilaksanakan. Lebih lanjut, calon penjual dan calon pembeli menyatakan kehendaknya dalam PPJB tanah untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan UUPA yang bersifat terang dan tunai yang dibuat dihadapan PPAT.

PPJB tanah tersebut tentu saja belum mengalihakan kepemilikan hak atas tanah dari calon penjual kepada calon pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau lunas oleh calon pembeli. Hal ini menegaskan bahwa dalam PPJB tanah, calon penjual baru berjanji dan karenanya berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada calon pembeli. Oleh karena itu, PPJB tanah dapat dikualifikasikan sebatas perjanjian yang bersifat obligatoir yaitu perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian.⁴²

Dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang memerlukan akta jual beli sebagai sarana untuk pengalihan hak tersebut melalui Kantor Pertanahan, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dijadikan dasar untuk pembuatan Akta Jual Beli dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah.

2.3.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta Otentik

Pengertian tentang akta otentik dapat diperoleh antara lain dari rumusan pasal-pasal berikut ini:

- Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
 “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”
- Pasal 165 HIR:
 Suatu akta otentik, ialah suatu akta yang telah dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu,

⁴²Lihat Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

memberikan diantara para pihak dan sekalian ahli warisnya serta semua orang yang memperoleh hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diterangkan di dalamnya, bahkan juga tentang apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka; namun mengenai yang terakhir ini hanyalah sekedar yang dituturkan itu ada hubungannya, langsung dengan pokok isi akta.

- **Pasal 285 RBg:**

Akta otentik adalah akta yang sedemikian rupa dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam perundang-undangan oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan surat itu, menghasilkan pembuktian yang lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum didalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu yang secara gamblang dipaparkan didalamnya bagi pihak-pihak dan para ahli waris serta mereka yang mendapat hak dari padanya, sepanjang apa yang dipaparkan itu mempunyai hubungan yang langsung dengan masalah pokok yang diatur dalam akta tersebut.

Dari ketiga rumusan pasal tersebut di atas, dapat diperoleh suatu pengertian bahwa suatu akta adalah akta otentik apabila:

- Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
- Pembuatan akta dilakukan oleh atau di hadapan pegawai/ pejabat umum;
- Pegawai/ pejabat umum tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut; dan
- Dibuat ditempat pejabat/ pegawai umum yang berwenang tersebut.

Selain akta otentik mempunyai keempat ciri tersebut di atas, terdapat beberapa perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta yang di bawah tangan, yaitu:⁴³

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian.
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Ditinjau dari segi pembuatannya, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal 2 (dua) bentuk cara membuat akta otentik, yaitu:

1. Dibuat oleh pejabat/ pegawai umum

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat/ pegawai umum, pada dasarnya mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Inisiatif tidak datang dari orang kepada siapa akta itu diberikan, seperti panggilan atau berita acara sidang.
- b. Meskipun demikian dalam hal tertentu dimungkinkan adanya permohonan dari orang yang bersangkutan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengemudi (SIM).

Begitu juga dengan notaris dalam hal tertentu dapat juga bertindak membuat akta otentik yang dibuat olehnya sebagai pejabat yang berwenang. Misalnya dalam hal rapat umum pemegang saham (RUPS) perseroan, dimana notaris bertugas untuk membuat *verslag* atau laporan tentang hal-hal yang terjadi, dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS tersebut. Notaris hanya mengkonstatir atau menentukan segala tingkah laku para peserta RUPS yang hadir.

⁴³G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hlm. 54.

2. Dibuat di hadapan pejabat/ pegawai umum

Akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat/ pegawai umum misalnya dibuat di hadapan notaris, mempunyai ciri pokok antara lain:⁴⁴

a. Pada umumnya bersifat partai.

Pihak yang datang di hadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak. Oleh karena pihaknya bersifat partai, maka akta otentik yang dibuat notaris disebut akta para pihak dan isinya disebut persetujuan para pihak.

b. Inisiatif datang dari para pihak.

Para pihak atas kemauan sendiri, datang ke kantor notaris dan di hadapan notaris kedua belah pihak atau para pihak memberi atau menyampaikan keterangan sendiri dimana keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan (*oral*) atau tulisan (*in writing*). Kemudian, para pihak meminta kepada notaris, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta.

c. Notaris bersifat pasif.

Pada prinsipnya notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta hal-hal apa saja yang diterangkan para pihak. Notaris tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para penghadap.⁴⁵

Namun sikap yang demikian, dianggap terlampau kaku, oleh karena itu pada masa sekarang, muncul pendapat bahwa notaris memiliki kewenangan untuk mengkonstatir atau menentukan apa yang terjadi di hadapan matanya. Oleh karena itu, notaris berhak mengkonstatir atau menentukan fakta yang diperolehnya guna meluruskan isi akta yang lebih layak.

Sifat pasif ditinjau dari segi rasio tidak mutlak tetapi dilenturkan secara relatif dengan acuan penerapan pada prinsipnya notaris tidak

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), hlm. 9.

berwenang menyelidiki kebenaran keterangan yang dikemukakan para pihak, akan tetapi dalam hal keterangan yang disampaikan para pihak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan, maka dalam hal yang demikian notaris mesti menolak membuat akta yang diminta.⁴⁶

Selain itu, suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya kepada:⁴⁷

1. para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya;
2. orang-orang yang mendapat hak dari mereka yang membuatnya.

Untuk menilai keabsahan suatu akta otentik atau akta notaris yang bersifat partai harus dipenuhi syarat formil dan syarat materiil dari akta otentik atau akta notaris tersebut, dengan penjelasan sebagai berikut:⁴⁸

1. Syarat formil

Terdapat beberapa syarat formil yang harus dipenuhi untuk mendukung keabsahan akta otentik atau akta notaris, yaitu:

- a. Dibuat di hadapan pejabat/ pegawai yang berwenang dimana pada umumnya di hadapan notaris, tetapi ada kemungkinan pejabat lain, seperti:
 - PPAT dalam transaksi jual-beli tanah yang terdaftar atau bersetipikat (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan);
 - Pegawai Pencatat Nikah pada Kantor Urusan Agama (KUA) dalam pembuatan akta nikah.

Pokoknya, harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang menurut undang-undang. Apabila dibuat dihadapan pejabat yang tidak berwenang, Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa akta otentik tersebut tidak sah diperlakukan sebagai akta otentik dan hanya

⁴⁶M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 573.

⁴⁷ Lihat Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁸ Harahap, *Hukum Acara Perdata*, 574.

bernilai sebagai akta di bawah tangan, dengan syarat apabila para pihak menandatangani.

- b. Dihadiri oleh para pihak;
- c. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat/ pegawai umum yang bersangkutan;
- d. Dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;
- e. Menyebut identitas notaris (pejabat), penghadap dan para saksi;
- f. Menyebut tempat, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akta;
- g. Notaris membacakan akta di hadapan para penghadap;
- h. Ditandatangani semua pihak; dan
- i. Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta.

2. Syarat materiil

- a. Berisi keterangan kesepakatan para pihak;
- b. Isi keterangan merupakan perbuatan hukum; dan
- c. Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti.

Hal ini sesuai dengan fungsi akta yang digariskan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Dengan demikian, undang-undang sendiri telah menentukan fungsi akta otentik sebagai alat bukti dengan tulisan, oleh karenanya pembuatan akta otentik pun dimaksudkan sebagai alat bukti.

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 165 HIR dan Pasal 285 RBg menyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud di atas diperoleh suatu akta otentik yang telah dibuat dengan memenuhi semua persyaratan formiil dan materiil sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat pada akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya dan apabila salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai

nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).⁴⁹ Oleh karena itu, untuk melekatkan nilai kekuatan yang seperti itu pada akta otentik, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian yang ada pada akta otentik sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijsrucht*)

Suatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang. Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik atau dalam bahasa Latin disebut *acta publica probant sese ipsa*.⁵⁰ Hal ini berarti apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya manandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta tersebut terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

Kemampuan ini menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, dimana akta yang dibuat di bawah tangan yang baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, pada akta tersebut melekat kekuatan bukti lahiriah.

⁴⁹*Ibid*, hlm. 566.

⁵⁰Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, 55.

Dari penjelasan tersebut di atas, kekuatan pembuktian lahiriah suatu akta otentik melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, yang menjadi persoalan bukan isi dari akta tersebut ataupun wewenang dari pejabat itu, akan tetapi semata-mata mengenai keabsahan dari tanda tangan pejabat yang membuat akta otentik tersebut.

2. Kekuatan pembuktian formal (*Formele Bewijskracht*)

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.⁵¹

Pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikandalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

⁵¹*Ibid*, hlm.57.

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian formal ini juga tidak mengurangi pembuktian sebaliknya yang merupakan pembuktian lengkap.

3. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*)

Dahulu dianut pendapat, bahwa dengan kekuatan pembuktian formal tadi habislah kekuatan pembuktian dari akta otentik. Ajaran semacam itu yang dinamakan “*de leer van de louter formele bewijskracht*” telah ditinggalkan, oleh karena hal itu merupakan pengingkaran terhadap perundang-undangan sekarang, kebutuhan praktek dan sejarah.

Maksud dari kekuatan pembuktian material adalah keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah di antara para pihak dan ahli waris serta para penerima hak, dengan pengertian:

- a. bahwa akta itu, apabila dipergunakan di muka pengadilan, adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu;
- b. bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut undang-undang.

Dari hal-hal tersebut, dapat dikatakan bahwa suatu akta otentik apabila dipergunakan di muka pengadilan adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu. Walaupun pada umumnya dianut yang dinamakan “*vrije bewijstheorie*”, yang berarti bahwa kesaksian para saksi misalnya tidak mengikat hakim pada alat bukti itu, akan tetapi lain halnya dengan akta otentik, dimana undang-undang mengikat hakim pada alat bukti itu. Sebab jika tidak demikian, apa gunanya undang-undang menunjuk para pejabat yang ditugaskan untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti, jika hakim begitu saja dapat mengenyampingkannya.

Berdasarkan pada hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka terlihat bahwa suatu akta untuk menjadi akta otentik harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan melewati tahapan-tahapan yang cukup kompleks, sehingga kekuatan pembuktian yang terdapat pada akta otentik adalah lebih kuat daripada akta yang dibuat di bawah tangan. Dengan demikian, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta otentik harus benar-benar diperhatikan oleh karena perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak hanya membuktikan adanya hak dan kewajiban bagi calon penjual dan calon pembeli, namun juga memberikan kepada ahli waris-ahli waris mereka dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka yang membuatnya.

Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

- (1) Setiap akta notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta;
 - c. akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:

- a. uraian-uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penterjemah akta apabila ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Hal-hal yang disebutkan di atas merupakan bentuk pokok yang terdapat di dalam suatu akta. Pada akta PPJB tanah, dalam aktanya diuraikan pula mengenai data obyek jual beli, alasan dibuatnya PPJB tanah serta janji-janji dari para pihak untuk kemudian melaksanakan jual beli di hadapan PPAT setelah semua persyaratan telah dipenuhi. Apabila alasannya karena belum lunasnya pembayaran untuk pembelian obyek jual beli yang dimaksud, akan disebutkan pula mengenai cara dan waktu pembayaran sisa uang yang belum dilunasi tersebut. Bagi perorangan, biasanya alasan dibuatnya PPJB tanah antara lain:⁵²

1. Belum cukup dana yang tersedia untuk melakukan transaksi jual beli, sehingga memerlukan waktu untuk melunasi pembelian tanah atau tanah dan bangunan padahal syarat formal untuk jual beli telah lengkap.
2. Sertipikat masih dalam penjaminan disuatu lembaga keuangan, sehingga tidak memungkinkan dilakukannya pembuatan akta jual beli dan pengurusan proses balik nama ke atas nama pembeli, oleh karena itu dibuatkanlah PPJB tanah. Mengenai hal ini harus mendapat persetujuan dari lembaga penjaminan yang dimaksud.
3. Sertipikat hak atas tanah milik penjual belum ada atau tidak dikuasai oleh penjual karena status tanah masih sebagai tanah garapan dan masih dalam pengurusan di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini syarat formal belum terpenuhi.

⁵²Eliazar, "Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Akta Nomor 151),"

2.4 Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris

Kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris diatur dalam Pasal 15, 16 dan 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:

- 1) Kewenangan notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain:
 - a. membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik;
 - b. menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
 - c. menyimpan akta;
 - d. memberikan grosse, salinan dan kutipan akta;
 - e. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - f. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - g. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagian ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - h. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - i. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - j. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - k. membuat akta risalah lelang.

- 2) Kewajiban notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain:
 - a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- b. membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
 - m. menerima magang calon notaris.
- 3) Larangan bagi notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain:
- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dan 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c. merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
 - e. merangkap jabatan sebagai advokat;
 - f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - g. merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wilayah jabatan notaris;
 - h. menjadi notaris pengganti; atau
 - i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Peranan notaris sangat diperlukan dalam materi bidang hukum kekeluargaan antara lain dalam bidang hukum waris atau membuat surat wasiat, perjanjian kawin, dan sebagainya. Peran notaris juga dibutuhkan dalam bidang hukum lainnya, misalnya pembuatan kontrak antara pihak-pihak, perjanjian jual beli, mendirikan perusahaan dan lain-lain.⁵³ Selain itu juga notaris dapat sebagai profesi penunjang pasar modal setelah notaris memenuhi syarat-syarat yang

⁵³Wawan Tunggal Alam, *Memahami Profesi Hukum*, (Jakarta: Milenia Populer, 2004), hlm. 89.

ditentukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam). Peran notaris diperlukan karena profesi ini berfungsi untuk memenuhi keinginan para pihak di pasar modal dalam rangka pembuatan akta pendirian dan perubahan anggaran dasar perusahaan serta perjanjian yang beraneka ragam jenisnya. Di dalam lelang pun notaris dapat juga berfungsi sebagai Juru Lelang Kelas II jika di dalam wilayah kerja notaris tidak terdapat Juru Lelang Kelas I, maka notaries dapat diangkat/ditunjuk sebagai Juru lelang Kelas II.⁵⁴ Dalam perseroan terbatas (PT) notaris juga mempunyai peranan yaitu membuat akta pendirian PT beserta perubahan anggaran dasarnya.⁵⁵

Fungsi notaris semakin terasa untuk memberikan perlindungan yang dipercayakan kepadanya dalam semua tindakan hukum lainnya yang bentuknya diharuskan dengan akta otentik. Pekerjaan dan fungsi notaris secara garis besar adalah sebagai berikut.⁵⁶

1. memberi pelayanan hukum kepada semua pihak;
2. berusaha menyelesaikan suatu persoalan sehingga semua pihak dapat menerimanya;
3. mencegah terjadinya suatu persoalan antara pihak-pihak (tidak boleh berpihak);
4. menjamin dan menjaga perlindungan kepastian hukum.

2.5 Analisis Terhadap Pembuatan Akta Nomor 42, 43 dan 44 Tanggal 25 April 2005

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 yang dibuat pada tanggal 25 April 2005 jam 13.00 WIB adalah akta mengenai PPJB atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibuat antara Wanita selaku calon penjual (Pihak Kesatu) dengan Tuan selaku calon pembeli (Pihak Kedua). Mereka dalam hal ini adalah individu yang merupakan subyek dari perjanjian tersebut. Di dalam

⁵⁴Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 148.

⁵⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 70.

⁵⁶Alam, *Memahami Profesi Hukum*, 9.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 disepakati bahwa Pihak Kesatu telah menjual tanahnya kepada Pihak Kedua dengan harga sebesar Rp.543.248.000,- (lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh delapan ribu rupiah). Pada Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 ini disebutkan bahwa seluruh jumlah mana telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu, yang menyatakan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang mana oleh Pihak Kesatu dari Pihak Kedua, akta ini dapat juga dianggap sebagai tanda bukti penerimaan (kwitansi) nya. Dari ketentuan Pasal 2 tersebut dapat dilihat bahwa harga pengikatan jual beli atas tanah telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua. Dengan demikian, alasan dibuatnya PPJB dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 ini adalah bukan karena belum cukup dana yang tersedia untuk melakukan transaksi jual beli karena PPJB yang dibuat adalah PPJB lunas.

Sekalipun harga pengikatan jual beli tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu dimana harga merupakan salah satu syarat essensialia dari persetujuan jual beli, namun masih terdapat hal-hal dan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah yaitu jual beli tanah harus dilakukan dengan akta jual beli di hadapan PPAT. Oleh karenanya, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 masih sebatas perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang baru meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 telah meletakkan hak dan kewajiban bagi Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, yaitu:

1. Kewajiban Pihak Kesatu:
 - a. menjamin bahwa tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut adalah miliknya, tidak dijaminkan secara bagaimanapun dan tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak terikat dalam suatu perjanjian dengan pihak lain serta bebas dari segala perkara dan sitaan, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari siapapun mengenai hal itu.
 - b. menjamin bahwa selama jual beli tanah belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, penjual tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara

bagaimanapun, mengoperkan dan/atau dengan cara lain melepaskan atau menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, serta tidak akan melakukan segala tindakan yang dapat merugikan pihak kedua sebagai yang diberi kuasa untuk melakukan pekerjaan tersebut.

2. Hak Pihak Kesatu

Adapun hak dari Pihak Kesatu adalah Pihak Kesatu berhak untuk menerima pelunasan pembayaran harga atas obyek dalam PPJB sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Sedangkan, untuk kewajiban Pihak Kedua adalah membayarkan sejumlah uang kepada Pihak Kesatu secara sekaligus lunas. Hak dari Pihak Kedua yaitu Pihak Kedua berhak untuk menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari Pihak Kesatu segera setelah terpenuhinya semua prestasi yang menanggihkan pelaksanaan jual beli dalam keadaan baik, terpelihara serta bebas dari sitaan atau masalah-masalah lain yang berkenaan dengan kepemilikan tanah yang menjadi obyek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Selanjutnya, setelah Pihak Kesatu dan Pihak Kedua membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42, pada hari dan jam yang sama juga, Pihak Kesatu dan Pihak Kedua membuat 2 (dua) akta lagi dihadapan Notaris yang sama juga, yaitu Akta Perjanjian Nomor 43 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44. Akta Perjanjian Nomor 43 berjudul "PERJANJIAN" dimana pihak dalam akta tersebut tetap sama yaitu Wanita sebagai Pihak Kesatu dan Tuan sebagai Pihak Kedua.

Adapun di dalam Akta Perjanjian Nomor 43, Pihak Kesatu dan Pihak Kedua menerangkan bahwa Pihak Kesatu telah menjual kepada Pihak Kedua yang menyatakan telah membeli dari Pihak Kesatu sebidang tanah dan bangunan seperti ternyata dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tertanggal 25 April 2005 yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dari pernyataan tersebut di atas terlihat terdapat sedikit kesalahpahaman mengenai keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 yang "seolah-olah" dianggap oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua sebagai akta jual beli. Padahal sebagaimana yang disebutkan

dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukn dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT dan bukan dengan akta Notaris.

Selain itu, harga tanah dan bangunan yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Nomor 43 berbeda dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42. Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 disebutkan harga tanah dan bangunan adalah sebesar Rp.543.248.000,- (lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh delapan ribu) telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Sedangkan, pada Akta Perjanjian Nomor 43 harga tanah dan bangunan menjadi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan dibayar secara angsuran dengan 2 (dua) lembar cek yang jatuh tempo pada tanggal 25 April 2005 dan 26 April 2005. Kemudian, di dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 43 menyebutkan bahwa apabila sampai dengan empat belas (14) hari sejak tanggal cek/bilyet giro tidak dapat diuangkan/ dicairkan tersebut, Pihak Kedua belum juga melunasi secara tunai, maka perjanjian jual beli ini dianggap batal dan Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kesatu untuk menghadap kepada Notaris guna membuat akta pembatalan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43 tanggal 25 April 2005.

Dari keterangan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 43 tersebut di atas, terdapat kekeliruan dimana disebutkan perjanjian jual beli dianggap batal, padahal perjanjian jual beli tanahnya sendiri belum terjadi karena belum dilakukan dengan akta jual beli dihadapan PPAT. Selain itu, dengan keberadaan Akta Perjanjian Nomor 43 semakin membuat kebingungan karena nampak para pihak membuat kesepakatan jual beli tanah dengan 2 (dua) cara yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43. Meskipun di dalam Hukum Perdata diatur mengenai asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian apapun, namun tetap harus diingat bahwa asas kebebasan berkontrak tetap ada pembatasannya, yaitu perjanjian tetap harus didasarkan kepada itikad baik, tidak bertentangan dengan kepentingan/ ketertiban umum, tidak bertentangan dengan hati nurani dan memperhatikan keseimbangan bagi para pihak serta tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-

undangan yang berlaku. Apabila antara Pihak Kesatu dengan Pihak Kedua membuat 2 (dua) macam perjanjian seperti ini, maka dapat menimbulkan kebingungan dalam pelaksanaannya karena harga yang merupakan salah satu unsur pokok atau *essentialia* dalam persetujuan jual beli tanah tersebut adalah berbeda.

Selain kedua akta tersebut, ternyata Wanita dan Tuan membuat 1 (satu) perjanjian lagi yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Nomor 44 yang dibuat pada hari, tanggal dan jam yang sama pula dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43. Di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 kedudukan para pihak berganti, dimana sebelumnya Wanita selaku penjual di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43, sekarang menjadi pembeli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 (Pihak Kedua). Berkebalikan dengan Tuan yang sebelumnya dalam Akta Nomor 42 dan Akta Nomor 43 selaku pembeli, sekarang menjadi penjual dalam Akta Nomor 44 (Pihak Kesatu).

Di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 disebutkan bahwa Tuan selaku penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual sebidang tanah Hak Guna Bangunan yang sebelumnya menjadi obyek perjanjian dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 dan Akta Perjanjian Nomor 43 kepada Wanita yang notabene-nya masih pemilik yang sah atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut karena belum terjadi peralihan hak atas tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun dasar dari Tuan bertindak selaku penjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tertanggal 25 April 2005. Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, bahwasannya PPJB bukanlah perjanjian yang dapat mengalihkan hak milik atas tanah karena PPJB merupakan akta tambahan yang dibuat oleh karena masih terdapat syarat-syarat jual beli yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dibuat akta jual beli. Selain daripada itu, hak atas tanah baru dapat beralih dengan dilakukannya *levering* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PPJB sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 42 belum memindahkan hak atas tanah, melainkan hanya merupakan suatu hubungan timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan perjanjian baku berbentuk akta otentik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yaitu akta jual beli. Jual beli yang dimaksud adalah didalam Pasal 26 UUPA mempunyai tujuan untuk memindahkan hak dalam jual beli tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk itu, sehingga nantinya secara yuridis telah benar-benar terjadi adanya peralihan hak dengan pembuktian akta jual beli serta sertipikat hak atas tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli.

Namun demikian, di dalam PPJB lunas apabila para pihak berkehendak untuk memindahkan hak yang telah diperoleh calon pembeli yaitu hak untuk nantinya melakukan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan kepada pihak lainnya atau kembali kepada pihak calon penjual, maka seharusnya akta yang dibuat adalah akta pemindahan hak (*cessie*) dan bukanlah membuat PPJB untuk kedua kalinya terhadap PPJB sebelumnya yang pernah dibuat oleh para pihak yang sama. Permasalahan lain yang timbul dari ketiga akta tersebut adalah pada bagian kepala akta dimana pembuatan ketiga akta tersebut dilakukan pada jam yang sama yaitu pada jam 13.00 WIB. Hal ini tentu saja tidak dapat dibenarkan, karena tidak mungkin notaris dapat membuat 3 (tiga) buah akta pada jam/ waktu yang bersamaan.

Pembuatan ketiga akta tersebut di atas (Akta Nomor 42, 43 dan 44) tidak lepas dari peran Notaris. Notaris sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik, apabila mengetahui bahwa para pihak berkeinginan untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44, maka seharusnya notaris memberitahukan kepada para pihak bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tidak dapat dibuat oleh karena peralihan hak milik atas tanah dari penjual (Wanita) kepada pembeli (Tuan) belum terjadi dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Terdapat hal yang harus diingat bahwa

seorang Notaris sebagai Pejabat Umum mengemban amanat dari 2 (dua) sumber, yaitu:⁵⁷

- a. anggota masyarakat yang menjadi klien notaris itu menghendaki agar notaris membuat akta otentik bagi yang berkepentingan itu dengan secara tersirat memuat kalimat amanat “penuhilah semua persyaratan formal untuk keabsahan sebagai akta otentik”.
- b. amanat berupa perintah undang-undang (secara tidak langsung) kepada notaris agar untuk perbuatan hukum tertentu dituangkan dan dinyatakan dengan akta otentik. Hal itu mengandung makna bahwa notaris terikat dan berkewajiban untuk mentaati peraturan yang mensyaratkan sahnya sebagai akta otentik.

⁵⁷Eliazar, “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Akta Nomor 151),” 39-40.

BAB 3

PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat ditarik simpulan sebagai berikut

1. Kedudukan dan tanggung jawab para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dilakukan sebelumnya yaitu pihak calon penjual adalah pihak yang terikat untuk menjual tanah miliknya kepada pihak calon pembeli dan pihak calon pembeli terikat untuk membayar harga pembelian tanah sesuai dengan yang telah disepakati segera setelah semua syarat yang menunda pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT dengan akta jual beli terpenuhi.
2. Akibat hukum dari dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang perbuatan hukum peralihan haknya didasarkan pada akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak yang sama yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat dari sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal dimana tidak ada prestasi yang menjadi obyek perjanjian dalam akta tersebut dan isi dari akta tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

3.2 Saran

Saran yang dapat diberikan atas permasalahan dalam penulisan ini yaitu dibutuhkan peningkatan peran dari Majelis Pengawas Notaris yang dalam hal ini Majelis Pengawas Daerah yang berhubungan atau berinteraksi langsung dengan notaris untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada notaris.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku

Alam, Wawan Tunggal. *Memahami Profesi Hukum*. Jakarta: Milenia Populer, 2004.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

_____. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1986.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2008.

_____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.

Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2001.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

_____. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*. Jakarta: Kencana, 2004.

Projodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1973.

_____. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT. Intermasa, 1986.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: Alumni, 1984.

_____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.

_____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 12. Jakarta: PT Intermasa, 1990.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditia Bakti, 1992.

Tan Thong Kie. *Buku I Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoece, 2000.

_____. *Buku II Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoece, 2000.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.

Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Wignjosoebroto, Soetandyo. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat atau ELSAM dan Perkumpulan untuk Pembaruan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi atau HUMA, 2002.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

C. Karya Lain

Eliazar, Estharia. "Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Akta Nomor 151)." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Jakarta, 2006.

Gunawan, Herna. "Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Timbul Karena Hutang Piutang." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Jakarta, 2007.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku

Alam, Wawan Tunggal. *Memahami Profesi Hukum*. Jakarta: Milenia Populer, 2004.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

_____. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1986.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2008.

_____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.

Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2001.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

_____. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*. Jakarta: Kencana, 2004.

Projodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1973.

_____. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta: PT. Intermasa, 1986.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: Alumni, 1984.

_____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.

_____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 12. Jakarta: PT Intermasa, 1990.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditia Bakti, 1992.

Tan Thong Kie. *Buku I Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoece, 2000.

_____. *Buku II Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoece, 2000.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.

Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Wignjosoebroto, Soetandyo. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat atau ELSAM dan Perkumpulan untuk Pembaruan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi atau HUMA, 2002.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

C. Karya Lain

Eliazar, Estharia. “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Akta Nomor 151).” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Jakarta, 2006.

Gunawan, Herna. “Analisis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Timbul Karena Hutang Piutang.” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Jakarta, 2007.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.

Pada hari ini, hari *Senin*, tanggal empat (25) *April* (2005) dua ribu lima, pukul tigabelas tepat (13.00) Waktu Indonesia Barat.-----

Menghadap kepada saya, [REDACTED] *Sarjana Hukum*, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris, kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini :-----

1. Wanita [REDACTED], Warga Negara Indonesia, lahir di [REDACTED], pada tanggal [REDACTED] [REDACTED] Swasta, bertempat tinggal di [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED], Kecamatan [REDACTED], Kotamadya [REDACTED]-----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : [REDACTED]-----

Menurut keterangannya sampai saat ini tidak terkait dalam perkawinan dengan siapapun juga, oleh karena itu untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga .-----

Selanjutnya disebut "*PIHAK KESATU*" .-----

2. Tuan [REDACTED], Warga Negara Indonesia, lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED] [REDACTED] Pelajar, bertempat tinggal di Jalan [REDACTED] Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED] Kecamatan [REDACTED] Kotamadya [REDACTED]-----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : [REDACTED]-----

Selanjutnya disebut "*PIHAK KEDUA*" .-----

Para penghadap telah saya, notaris, kenal.-----

Para pihak menerangkan bahwa mereka telah saling setuju dan semufakat membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

| Pasal 1.

Pihak kesatu berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada pihak kedua, yang berjanji dan mengikatkan dirinya membeli dari pihak kesatu :-----

-sebidang tanah *Hak Guna Bangunan nomor* [REDACTED] terletak di [REDACTED] Kotamadya [REDACTED] Kecamatan [REDACTED], Kelurahan [REDACTED], berukuran luas



_____ meter persegi, *Surat Ukur* tertanggal _____
_____, nomor _____ tertulis atas nama _____
Sedemikian tersebut dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh yang berwenang di
_____ pada tanggal _____
-beserta segala sesuatu yang telah tertanam di atasnya, baik sekarang telah ada maupun
dikemudian hari akan ada atau diadakan. _____
setempat terkenal dengan nama _____
_____.
Menurut keterangannya pihak kesatu pihak kesatu miliknya/haknya. _____
Demikian dengan harga Rp. **543.248.000,-** (lima ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh
delapan ribu rupiah). _____

| Pasal 2.

Seluruh jumlah mana telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu, yang menyatakan dengan ini telah menerimanya dari pihak kedua untuk penerimaan uang mana oleh Pihak Kesatu dari Pihak Kedua, akta ini dapat juga dianggap sebagai tanda bukti penerimaan (kwitansi) nya. _____

| Pasal 3.

Tanah yang diuraikan di atas beserta segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut, mulai saat ini menjadi hak pihak kedua, dan segala keuntungan, kerugian serta resikonya mulai hari ini menjadi hak atau tanggungan (beban) pihak kedua. _____
Tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut diserahkan oleh pihak kesatu kepada pihak kedua dalam keadaan kosong pada saat penanda tangan akta ini. _____

| Pasal 4.

Pihak kesatu menjamin, bahwa tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut adalah miliknya, tidak dijamin secara bagaimanapun dan tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak terikat dalam suatu perjanjian dengan pihak lain serta bebas dari segala perkara dan sitaan, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari siapapun mengenai hal itu. _____

| Pasal 5.

Untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli atas tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka pihak kesatu dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan
baik bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, untuk dan atas nama pihak kesatu : _____



- Berwenang sepenuhnya menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, untuk minta dibuatkan akta peralihan/pelepasan haknya; -----
- Berwenang sepenuhnya untuk minta dan memberikan keterangan baik secara lisan maupun tertulis, memperlihatkan segala surat yang diperlukan, memilih tempat kediaman (domisili) membuat dan menanda tangani surat-surat/akta-akta termaksud di atas; -----
- Berwenang sepenuhnya untuk melakukan segala perbuatan dalam arti seluas-luasnya dan lain-lain yang dianggap perlu dan berguna berkenaan dengan pemberian kuasa ini, satupun tidak ada yang dikecualikan, sebagaimana sedianya Pemberi Kuasa tampil secara pribadi.-----
Jika untuk sesuatu tindakan tertentu diperlukan kuasa khusus dan/atau yang lebih tegas/terperinci, maka kuasa yang sedemikian itu dianggap kata demi kata telah tercantum dalam akta ini, sehingga untuk satu dan lainnya tidak diperlukan adanya surat kuasa lagi. -----

Kuasa-kuasa tersebut di atas tidak dapat dicabut karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut, dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab dan dasar-dasar yang mengakhirkan suatu kuasa yang diatur oleh Undang-Undang/ kebiasaan – kepada pihak kedua untuk mewakili pihak kesatu dalam arti kata seluas-luasnya sebagai pemilik/yang berhak atas tanah tersebut, dan untuk keperluan itu melaksanakan segala perbuatan pengurusan maupun segala perbuatan pemilikan, tidak ada yang dikecualikan. --

| Pasal 6.

Pihak Kesatu berjanji dan karenanya mengikatkan dirinya, selama jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun, mengoperkan dan/atau dengan cara lain melepaskan atau menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, serta tidak akan melakukan segala tindakan yang dapat merugikan pihak kedua sebagai yang diberi kuasa untuk melakukan pekerjaan tersebut. -----

| Pasal 7.

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya kedua atau salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh ahliwaris masing-masing. -----

| Pasal 8.

Semua bea dan biaya-biaya serta pajak-pajak dari tanah tersebut yang masih belum dibayar hingga hari ini ditanggung dan harus dibayar oleh Pihak Kesatu, sedangkan semua bea, biaya-biaya serta pajak pajak terhitung mulai hari ini ditanggung dan harus dibayar oleh pihak Kedua.-----

| Pasal 9.

Atas jual beli ini para pihak telah setuju dan semufakat, bahwa : -----

1. Pajak Penghasilan (PPH) atas peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut di atas menjadi beban dan harus dibayar oleh pihak kedua. _____
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas peralihan tanah dan bangunan tersebut di atas menjadi beban dan harus dibayar oleh pihak kedua. _____

Pasal 10.

Biaya pembuatan akta ini dibayar oleh pihak kedua. _____

Pasal 11.

Tentang akta ini dan segala akibat-akibatnya, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Tangerang. _____

— UNTUK MENJADI BUKTI YANG SAH —

— MAKA AKTA INI —

Dibuat, ditandatangani dan diresmikan di Jakarta, pada tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada permulaan akta ini di muka tuan [REDACTED] Sarjana Muda Hukum dan tuan [REDACTED], keduanya pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, sebagai saksi. _____

Akta ini sesudahnya saya bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka pada seketika itu juga lalu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris. _____

Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. _____

(Ditanda tangani) : Wanita [REDACTED] _____

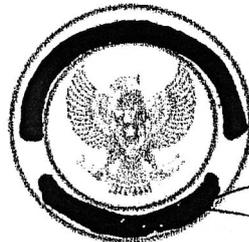
Tuan [REDACTED] _____

[REDACTED] _____

[REDACTED] _____

[REDACTED] _____

Diberikan sebagai turunan yang tepat. _____



Notaris di [REDACTED]



Nomor : 43.

PERJANJIAN

Pada hari ini, hari *Senin*, tanggal dua puluh lima (25) April (2005) dua ribu lima, pukul tigabelas tepat (13.00) Waktu Indonesia Barat. -----

Menghadap kepada saya, [REDACTED] *Sarjana Hukum*, Notaris di Jakarta dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris, kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

1. **Wanita** [REDACTED] Warga Negara Indonesia, lahir di [REDACTED], pada tanggal [REDACTED], Swasta, bertempat tinggal di [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED] Kecamatan [REDACTED], Kotamadya [REDACTED] -----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : [REDACTED] -----

Menurut keterangannya saat ini tidak terikat dalam perkawinan dengan siapapun juga, oleh karena itu untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga. -----

Selanjutnya disebut "**PIHAK KESATU**". -----

2. **Tuan** [REDACTED] Warga Negara Indonesia, lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED], Pelajar, bertempat tinggal di Jalan [REDACTED] Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED] Kecamatan [REDACTED], Kotamadya [REDACTED] -----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : [REDACTED] -----

Selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**". -----

Para penghadap telah saya, notaris, kenal. -----

Para penghadap menerangkan terlebih dahulu : -----

- Bahwa pihak kesatu telah menjual kepada pihak kedua yang menyatakan telah membeli dari pihak kesatu : -----

1. Sebidang tanah dan bangunan seperti tertera dari **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli** nomor **42** kesemuanya tertanggal hari ini dibuat di hadapan saya, notaris; -----
Selanjutnya disebut "**TANAH DAN BANGUNAN**". -----

2. Dan lain-lain. -----

keseluruhan dengan harga Rp. **1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah). -----



Berdasarkan uraian tersebut di atas, para pihak menerangkan bahwa mereka telah saling setuju dan semufakat membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

| Pasal 1.

Pihak kesatu dengan akta ini menyatakan telah menjual kepada pihak kedua, yang menyatakan telah membeli dari pihak kesatu : **TANAH DAN BANGUNAN** dan lain-lain tersebut di atas dengan harga Rp. **1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah). -----

| Pasal 2.

Dari jumlah mana telah dibayar seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada pihak kesatu, yang menyatakan dengan ini telah menefimanya dari pihak kedua : -----

- satu (1) lembar cek dari perseroan terbatas [REDACTED] nomor [REDACTED] tanggal jatuh tempo dua puluh lima (25) April (2005) dua ribu lima dengan nilai nominal sebesar Rp. **500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah); -----
- satu (1) lembar cek dari perseroan terbatas [REDACTED] nomor [REDACTED] tanggal jatuh tempo dua puluh enam (26) April (2005) dua ribu lima dengan nilai nominal sebesar Rp. **500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah); -----

Apabila sampai dengan empatbelas (14) hari sejak tanggal cek/bilyet giro tidak dapat diuangkan/dicairkan tersebut, pihak kedua belum juga melunasi secara tunai, maka perjanjian jual beli ini dianggap batal dan pihak kedua dengan ini memberi kuasa kepada pihak kesatu untuk menghadap kepada notaris guna membuat akta pembatalan terhadap akta-akta : -----

1. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli** nomor **42**; -----
2. Akta Perjanjian ini; -----

| kesemuanya tertanggal hari ini, dibuat di hadapan saya, notaris. -----

dan akta-akta tersebut di atas dianggap tidak pernah dibuat atau diadakan, Sedangkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah tersebut di atas harus dikembalikan kepada dan menjadi hak sepenuhnya pihak kesatu. -----

Dan atas akta-akta tersebut baru dapat berlaku setelah semua cek-cek/bilyet giro ----- tersebut sudah dicairkan/diuangkan. -----

| Pasal 3.

Tanah dan bangunan tersebut yang diuraikan di atas beserta segala yang ada, antara lain : -----

- Langganan listrik dari Perusahaan Umum Listrik Negara; -----
 - langganan air dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM); -----
- mulai saat pelunasan menjadi hak pihak kedua, dan segala keuntungan, kerugian serta resikonya mulai saat serah terima menjadi hak atau tanggungan (beban) pihak kedua. -----



Tanah dan bangunan tersebut diserahkan oleh pihak kesatu kepada pihak kedua dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barangnya paling lambat tujuh hari terhitung sejak penanda tangan akta ini. _____

| Pasal 4.

Pihak Kesatu berjanji dan karenanya mengikatkan dirinya, selama jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun, mengoperkan dan/atau dengan cara lain melepaskan atau menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, serta tidak akan melakukan segala tindakan yang dapat merugikan pihak kedua sebagai yang diberi kuasa untuk melakukan pekerjaan tersebut. _____

Pihak kesatu menjamin bahwa atas tanah dan bangunan tersebut saat ini tidak terikat / disewakan kepada pihak lain. _____

| Pasal 5.

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya kedua atau salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh ahliwaris masing-masing. _____

| Pasal 6.

Semua bea dan biaya-biaya serta pajak-pajak dari tanah dan bangunan tersebut yang masih belum dibayar hingga hari ini ditanggung dan harus dibayar oleh pihak kesatu, sedang semua bea, biaya-biaya serta pajak-pajak terhitung mulai hari ini ditanggung dan harus dibayar oleh pihak kedua. _____

| Pasal 7.

Atas jual beli ini para pihak telah setuju dan semufakat, bahwa : _____

1. Pajak penghasilan (PPH) atas peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut di atas menjadi beban dan harus dibayar oleh pihak kesatu. _____
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas peralihan tanah dan bangunan tersebut di atas menjadi beban dan harus dibayar oleh pihak kedua. _____

| Pasal 8.

Biaya pembuatan akta ini dibayar oleh pihak kesatu dan pihak kedua masing-masing untuk setengah bagian. _____

| Pasal 9.

Tentang akta ini dan akibat-akibatnya, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jakarta Barat. _____

| -- UNTUK MENJADI BUKTI YANG SAH --

| -- MAKA AKTA INI --

Dibuat, ditandatangani dan diresmikan di Jakarta, pada tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada permulaan akta ini di muka nona [redacted] dan tuan [redacted] Sarjana Muda Hukum, keduanya pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, sebagai saksi. _____
Akta ini sesudahnya saya bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka pada seketika itu juga lalu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris. _____
Dilangsungkan dengan dua gantian dan satu coretan. _____

(Ditanda tangani): **Wanita** [redacted] _____
Tuan [redacted] _____
[redacted] _____
[redacted] _____
[redacted] _____

✓ Diberikan sebagai turunan yang tepat. _____



Notaris di [redacted]
METERAI TEMPEL
Tgl: 20
[Signature]
ENAM RIBU RUPIAH
[redacted]

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.

Pada hari ini, hari *Senin*, tanggal dua puluh lima (25) April (2005) dua ribu lima, pukul tigabelas tepat (13.00) Waktu Indonesia Barat. -----

Menghadap kepada saya, [REDACTED] Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris, kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

1. Tuan [REDACTED] Warga Negara Indonesia, lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED], Pelajar, bertempat tinggal di Jalan [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED], Kecamatan [REDACTED] Kotamadya [REDACTED].
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : [REDACTED].
Selanjutnya disebut "**PIHAK KESATU**". -----

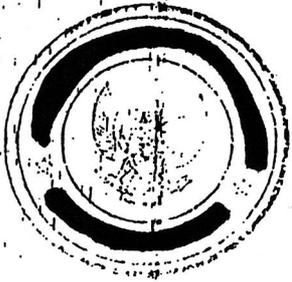
2. Wanita [REDACTED] Warga Negara Indonesia, lahir di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED], Swasta, bertempat tinggal di [REDACTED] Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED] Kecamatan [REDACTED], Kotamadya [REDACTED].
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : [REDACTED].
Selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**". -----

Para penghadap telah saya, notaris, kenal. -----
Para pihak menerangkan bahwa mereka telah saling setuju dan semufakat membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

| Pasal 1.

Pihak kesatu berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada pihak kedua, yang berjanji dan mengikatkan dirinya membeli dari pihak kesatu : -----

- sebidang tanah **Hak Guna Bangunan nomor** [REDACTED] terletak di [REDACTED],
Kotamadya [REDACTED], Kecamatan [REDACTED], Kelurahan [REDACTED] berukuran luas [REDACTED] meter persegi, Surat Ukur tertanggal [REDACTED], nomor [REDACTED] tertulis atas nama [REDACTED].
Sedemikian tersebut dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang di [REDACTED] pada tanggal [REDACTED].



1 - beserta segala sesuatu yang telah tertanam di atasnya, baik sekarang telah ada maupun dikemudian hari akan ada atau diadakan. -----

Yang diperoleh pihak kesatu berdasarkan **Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BEL** nomor **42** tertanggal hari ini, dibuat di hadapan saya, notaris. -----

Setempat terkenal dengan nama [REDACTED] -----

Menurut keterangan pihak kesatu miliknya/haknya. -----

demikian dengan harga Rp. **1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah). -----

| Pasal 2.

Jumlah uang tersebut sebesar Rp. **1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah) telah dibayar oleh pihak kesatu kepada pihak kedua sebesar Rp. **200.000.000,-** (dua ratus juta rupiah) yang menyatakan telah menerima dari pihak kesatu, untuk penerimaan uang tersebut, akta ini berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaannya, sedangkan sisanya sebesar Rp. **1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu secara keseluruhan (tidak terbagi-bagi) paling lambat pada tanggal satu **(01) September (2005)** dua ribu lima. -----

Apabila sampai dengan tanggal satu **(01) September (2005)** dua ribu lima tersebut pihak kedua belum juga melunasi sisa pembayaran tersebut, maka jual beli atas tanah dan bangunan tersebut menjadi batal, dan akta ini maupun akta lain yang berkaitan dengan akta ini dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat, dan semua pembayaran yang telah diberikan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu adalah tetap menjadi hak pihak kesatu sepenuhnya sebagai ganti rugi, dan pihak kedua tidak berhak untuk menuntut pengembaliannya dari pihak kesatu. -----

| Pasal 3.

Tanah dan bangunan tersebut yang diuraikan di atas beserta segala yang ada, antara lain: -----

- Langganan listrik dari Perusahaan Umum Listrik Negara; -----

- langganan air dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM); -----

Tanah dan bangunan tersebut wajib diserahkan oleh pihak kesatu kepada pihak kedua dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barangnya, pada tanggal pelunasan. -----

| Pasal 4.

Pihak kesatu menjamin, bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah haknya, tidak dijaminkan secara bagaimanapun dan tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak terikat dalam suatu perjanjian dengan pihak lain serta bebas dari segala perkara dan sitaan, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari siapapun mengenai hal itu. -----

| Pasal 5.

Pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan tersebut dikemudian hari di hadapan Pejabat Pembuat akta Tanah yang berwenang, akan dilaksanakan oleh pihak kedua dan akan dilakukar



dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian mana telah diketahui oleh para pihak. _____

| Pasal 6.

Untuk melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut, dan untuk selama pembuatan akta jual belinya belum dapat dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak kesatu dengan akta-akta tersendiri, tertanggal hari ini dengan nomor-nomor berikutnya akta ini dibuat di hadapan saya, notaris, memberi kuasa - yang tidak dapat dicabut kembali karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut, dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab dan dasar-dasar yang mengakhirkan suatu kuasa yang diatur oleh Undang-Undang/kebiasaan kepada pihak kedua untuk mewakili pihak kesatu dalam arti kata seluas-luasnya sebagai pemilik/yang berhak atas tanah tersebut, dan untuk keperluan itu melaksanakan segala perbuatan pengurusan maupun segala perbuatan pemilikan, tidak ada yang dikecualikan. _____

Dan akta kuasa tersebut baru berlaku setelah seluruh pembayaran di atas telah dilunasi oleh pihak kedua kepada pihak kesatu. _____

| Pasal 7.

Pihak Kesatu berjanji dan karenanya mengikatkan dirinya, selama jual beli tanah dan bangunan tersebut belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun, mengoperkan dan/atau dengan cara lain melepaskan atau menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, serta tidak akan melakukan segala tindakan yang dapat merugikan pihak kedua sebagai yang diberi kuasa untuk melakukan pekerjaan tersebut. _____

| Pasal 8.

Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya pihak kedua, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh ahliwaris masing-masing. _____

| Pasal 9.

Semua bea dan biaya-biaya serta pajak-pajak dari tanah dan bangunan tersebut yang masih belum dibayar hingga hari ini ditanggung dan harus dibayar oleh Pihak Kesatu, sedangkan semua bea, biaya-biaya serta pajak pajak terhitung mulai hari ini ditanggung dan harus dibayar oleh pihak Kedua. _____

| Pasal 10.

Selama perjanjian pengikatan jual beli ini berlangsung, pihak kesatu tidak diperkenankan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga, pelanggaran hal tersebut, maka pihak kesatu harus mengembalikan kepada pihak kedua uang muka dan membayar ganti rugi yang seluruhnya sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). _____

| Pasal 11.

Atas jual beli ini para pihak telah setuju dan semufakat, bahwa : _____

1. Pajak Penghasilan (PPH) wajib dibayar oleh pihak kesatu. _____
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHATB) atas peralihan tanah tersebut wajib dibayar oleh pihak kedua. _____

| Pasal 12.

| Biaya pembuatan akta ini dibayar oleh pihak kesatu dan pihak kedua masing-masing untuk setengah bagian. _____

| Pasal 13.

| Tentang akta ini dan segala akibat-akibatnya, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jakarta Barat. _____

| — UNTUK MENJADI BUKTI YANG SAH —

| — MAKA AKTA INI —

| Dibuat, ditandatangani dan diresmikan di Jakarta, pada tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada permulaan akta ini di muka nona [REDACTED] dan tuan [REDACTED] Sarjana Muda Hukum , keduanya pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, sebagai saksi. _____

| Akta ini sesudahnya saya bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka pada seketika itu juga lalu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris. _____

| Dilangsungkan dengan tiga gantian dan satu coretan. _____

| (Ditanda tangani): Tuan [REDACTED]. _____

| Wanita [REDACTED]. _____

[REDACTED]. _____

[REDACTED]. _____

[REDACTED]. _____

| Diberikan sebagai turunan yang tepat. _____

Notaris di [REDACTED]

