



UNIVERSITAS INDONESIA

**Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli
(Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor
120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)**

TESIS

**LUBNAH ALJUFRI
0906652785**

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



UNIVERSITAS INDONESIA

**Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli
(Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor
120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)**

TESIS

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

LUBNAH ALJUFRI

0906652785

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

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Lubnah Aljufri
NPM : 0906652785
Tandatangan :
Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Lubnah Aljufri
NPM : 0906652785
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan
Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, SH., (.....)

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, SH., Mkn., (.....)

Penguji : Wenny Setiawati, SH., M.L.I., (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

KATA PENGANTAR / UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan mengucap puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk)**.

Penulisan Tesis ini ditujukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Besar harapan penulis agar tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih penulis kepada almamater agar nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang sedang belajar di Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tesis yang disusun ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mohon maaf yang sebesar – besarnya apabila dalam penulisan tesis ini terdapat hal – hal yang kurang sempurna. Saran dan kritik dari pembaca akan diterima dengan senang hati dan tangan terbuka yang dijadikan sebagai bahan pemikiran dan perbaikan.

Dalam proses penyusunan dan menyelesaikan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu selayaknya penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam proses penyusunan dan penyelesaian tesis ini. Antara lain kepada ;

- 1) Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta segenap jajarannya.
- 2) Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH. MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- 3) Ibu Arikanti Natakusumah, SH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan memberikan petunjuk kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
- 4) Ibu Darwani Sidi Bakaroedin, SH., M.Kn., selaku penguji yang telah menyediakan waktunya dalam menguji karya tulis ini,
- 5) Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membimbing dan memberikan banyak ilmu kepada penulis selama menempuh pendidikan Magister Kenotariatan ini,

- 6) Seluruh Staf Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu dan memberikan banyak informasi yang berguna kepada penulis selama masa perkuliahan,
- 7) Ibu dan Ayahku tercinta serta adik - adikku yang telah memberikan doa, kasih sayang, dan dengan sabar membimbing dan mendidik penulis dari kecil hingga kini serta selalu memberikan dukungan baik materil maupun moril,
- 8) Sahabat - sahabat penulis, Astrid E.P , Sang Ayu M.G, Pemi H, Panji K., Dimas, Rendy, M. Fransyoga S., Firly, Allan, Anggi, Mba Anggie, Teteh Andria, Mba Inka, Heru P dan semua anak kelas salemba 2010 yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah mendoakan, memberikan semangat dan mendukung penyusunan tesis ini.
- 9) Sahabat - sahabat seperjuangan “Harry Potter” Magister Kenotariatan angkatan 2010, Mas David .W, Mba Yuli, Bu Dengsi, Pak Wesly, Mba Christi, Dewi I, Mba Eka, Mba Dyah, Mas Hari.
- 10) Dan kepada seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Salemba, Januari 2012

Lubnah Aljufri

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

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

Nama : Lubnah Aljufri

NPM : 0906652785

Program Studi : Kenotariatan

Departemen : Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa
Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk).**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan 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 : Depok

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang Menyatakan



(Lubnah Aljufri)

ABSTRAK

Nama : Lubnah Aljufri
Program Studi : Kenotariatan
Judul : Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli
(Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor
120/Pdt.G/2009/PN. Dpk).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat -syarat untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari Konsepsi KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Tesis ini membahas mengenai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, diambil contoh berupa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk. Pokok permasalahan dalam tesis ini adalah bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Mengapa Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah (Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk). Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian secara yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif. Kesimpulan Perjanjian Pengikatan Jual Beli mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris dan dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang – undang yang menyebabkan akta tersebut menjadi akta otentik. Maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Kata Kunci : pengikatan jual beli, perjanjian.

ABSTRACT

Name : Lubnah Aljufri
Study Program : Master of Notary
Title : Strength of Evidence Law of Sale and Purchase Agreement
(Study Depok District Court Decision No. 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)

Sale and Purchase Agreement rights is one form of engagement that was born because of the needs of the community, failure by it because it has not fulfilled the requirements to carry out before the sale and purchase of Land Deed Makers Officials (PPAT). Sale and Purchase Agreement made before a notary is appointed and made treaties of Conception Book of the Civil Code Act which is the agreement of the parties regarding the rights and obligations made under Section 1320 in conjunction with Article 1338 Book of the Civil Code Act so as to provide legal certainty and protection law for the parties who made it. This thesis discusses the legal force binding sale and purchase agreement, a sample taken Depok District Court Decision No. 120/Pdt.G/2009/PN. DPK. The issue in this thesis is how the force of law binding sale and purchase agreement. How does the force of law Deed of Sale and Purchase which has been made by and between Plaintiff by Defendant II and Why Depok District Court stated that the Sale and Purchase Agreement between Defendants Accused II with I is a legitimate (Depok District Court Decision No. 120/Pdt.G/2009/PN . DPK). To answer these problems the research methods used in juridical normative by nature descriptive research. Conclusion Sale and Purchase Agreement have the force of proof if the agreement is perfect, made before Notary and in a form specified by the laws that cause such deed to be authentic deed. Then the deed must be regarded as authentic deed, unless it can be proven otherwise.

Key words : Deed of Sale and Purchase, agreement.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	10
1.3 Metode Penelitian.....	10
1.4 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA dan ANALISIS KASUS.....	13
2. 1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	13
2.1.1. Pengertian Perikatan.....	13
2.1.2. Macam – macam perikatan.....	15
2.1.3. Pengertian Perjanjian.....	16
2.1.4. Syarat sah perjanjian.....	18
2.1.5. Unsur – unsur perjanjian.....	25
2.1.6. Asas – asas dalam hukum perjanjian.....	26
2.1.7. Berakhirnya perjanjian.....	29
2.1.8. Wanprestasi.....	37
2.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Jual Beli.....	39
2.2.1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	40
2.2.2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	42
2.2.3. Alasan Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	44
2.2.4. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	46
2.2.5. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	46
2.2.6. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	47
2.2.7. Unsur – unsur Pokok Perjanjian Jual Beli.....	52
2.2.8. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli.....	53
2.2.9. Alat Bukti.....	58
2.2.10. Pengertian Akta.....	59
2.2.11. Macam Akta.....	59
2.3 Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk	67
2.3.1. Para Pihak.....	67
2.3.2. Duduk Perkara.....	68
2.3.3. Pertimbangan Hakim.....	74

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan pada Ketuhanan Yang Maha Esa, dan juga merupakan Negara yang berdasarkan hukum (*Rechtsstaat*), bukan berdasarkan kekuasaan belaka (*Machtsstaat*). Jadi segala sesuatunya harus berdasarkan hukum yang berlaku. Sejak berlakunya Undang – undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka hukum tanah kita tidak lagi bersifat *dualisme* dan juga dapat menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang – undang Pokok Agraria ialah :¹

1. Meletakkan dasar – dasar bagi penyusunan hukum agraria *nasional*, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan Rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar – dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Perlindungan hukum sebagai gagasan paradigma universal selalu menjadi masalah aktual yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia sepanjang berlangsungnya kehidupan umat manusia di bumi ini. Di Indonesia perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah belum diatur secara eksplisit.

¹ Indonesia. *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043. Penjelasan Umum Alinea 5.

Undang – undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan, “ Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat “ menjadi dasar pengaturan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang ditujukan untuk kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat dalam bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah.² Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan haknya dengan cara apapun bila hak – haknya dilanggar.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Undang – undang Pokok Agraria, yaitu :³

“sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan – peraturan lain yang lebih tinggi.”

Sampai saat ini di kalangan sebagian masyarakat masih banyak terdapat permasalahan yang timbul mengenai kepemilikan hak atas tanah. Dikarenakan peranan tanah yang sangat penting bagi kehidupan manusia,

²Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001), hal. 237

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2003) cet. 9, hal. 265.

selain mempunyai nilai ekonomis tanah juga mempunyai peranan sosial politik dan peningkatan jumlah penduduk yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan guna tanah untuk tempat tinggal dan usaha.

Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.⁴ Bentuk pemindahan hak bisa berupa :

1. Jual-beli,
2. Tukar-menukar,
3. Hibah,
4. Pemberian menurut adat,
5. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
6. Hibah-wasiat atau “legaat”.

Dalam hal ini kita akan membahas mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli.

Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

⁴ *Ibid.*, hal 332

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah.

Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selembarnya kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Sedangkan kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah antara lain karena jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan selembarnya kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB).

Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah

ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁵

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda

⁵ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008), hal. 70.

dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut.

Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang – undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁶

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah bila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu mengandung 4 (empat) syarat :

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

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal. 75.

atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga di atur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Dalam kasus ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi.

Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, tetapi sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata alinea 1 yang menyebutkan bahwa, “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Maka, perjanjian ini dianggap telah sah karena telah ada kesepakatan antara para pihak. Dalam alinea 2 Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa “ Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu “.

Berhubungan dengan hal tersebut, penulisan tesis ini akan mengangkat tentang masalah kekuatan pembuktian kekuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam hal terjadi ingkar janji yang mana tanah tersebut telah dijual

kepada pihak lain tetapi dalam hal ini Putusan Pengadilan memenangkan pihak yang telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pertama kali, dan pihak yang telah menempati tanah dan rumah tersebut dilakukan pengusiran oleh Pengadilan walaupun ia telah melakukan jual beli dikarenakan dalam sertifikatnya tersebut belum dilakukan balik nama dan akta jual beli yang dilakukannya dinyatakan cacad hukum dikarenakan tidak tertulis nomor dan tanggal pembuatan sertifikat tersebut. Sebagai contoh kasus yang menarik untuk dibahas oleh saya, penulis adalah : Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk, antara Said bin Obed Aljabri sebagai Penggugat melawan Dani Bahdani, SH sebagai Tergugat I dan H. Bonen sebagai Tergugat II. Dimana dalam Putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah memutuskan bahwa Said bin Obed Aljabri selaku Penggugat diharuskan mengembalikan tanah sekaligus rumah yang ditempatinya kepada Dani Bahdani (Tergugat I) dikarenakan tanah tersebut telah dijual terlebih dahulu oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Rawat Erawady, SH. Notaris di Kota Bekasi yang mana berarti hal ini dilakukan sebelum Said bin Obed Aljabri (Penggugat) melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat II, selain itu Pengadilan juga menimbang bahwa Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Erika Feni Masyitho, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Depok yang ternyata tidak diberi Nomor dan tanggal, sehingga menurut Majelis Hakim akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, walaupun Sertipikat hak atas tanah tersebut telah berada dalam kekuasaan Said bin Obed Aljabri (Penggugat), tetapi belum dilakukan balik nama oleh Penggugat. Menurut saya, penulis hal itu juga yang membuat Penggugat tidak mempunyai kekuatan dalam pembuktian.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis mencoba untuk meneliti dan menganalisa thesis ini dengan judul “ **Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)**”.

Universitas Indonesia

1.2 Pokok Permasalahan

Masalah adalah suatu hal yang perlu dicari pemecahannya. Untuk dapat menggambarkan situasi dalam masalah yang diteliti, terdapat berbagai cara yang senantiasa tergantung pada apa yang dianggap penting sehingga sampai pada inti yang dituju. Dalam hubungannya dengan masalah diatas, maka pokok permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli ?
2. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Mengapa Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah (Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk) ?

1.3 Metode Penelitian

Suatu karya ilmiah, haruslah disusun dengan tegas, jelas, dan sistematis berdasarkan data – data yang dapat dipertanggungjawabkan dipercaya kebenarannya, sehingga sebelum memulai suatu penulisan diperlukan adanya penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Penulis akan menggunakan tipe penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang bertujuan untuk meneliti tentang penemuan asas – asas hukum positif, perbandingan hukum, sejarah hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum.⁷ Dalam penelitian ini yang digunakan adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk meneliti tentang penemuan asas – asas hukum positif dan sinkronisasi hukum secara vertikal.

2. Sifat penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum yang bersifat dekriptif yaitu, penelitian dimana pengetahuan atau teori tentang obyek yang sudah ada dan ingin memberikan gambaran tentang obyek penelitian.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 51.

3. Sumber Data

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari suatu sumber yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain, baik melalui bahan hukum primer (peraturan perundang – undangan), bahan hukum sekunder (literatur, hasil penelitian) serta bahan hukum tersier. Adapun sumber data tersebut adalah :⁸

a. Bahan hukum primer

Yaitu dengan menggunakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang – undangan yaitu Undang – undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang – undang Hukum Perdata, Undang – undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain dengan menggunakan buku – buku yang terkait dengan topik sebagai referensi penulisan thesis, dokumen – dokumen resmi.

c. Bahan hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder.

4. Cara dan alat pengumpulan data

Untuk mendapatkan data sekunder, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data melalui kegiatan studi dokumen terhadap data yang sudah dikumpulkan, yaitu :

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam hal ini, penulis memperoleh bahan / data melalui sumber – sumber yang ada di perpustakaan seperti buku – buku, tulisan – tulisan,

⁸ *ibid.*

peraturan perundang – undangan dan ketentuan – ketentuan pokok mengenai yang ada hubungannya dengan permasalahan diatas.

5. Analisis Data

Analisis penelitian dilakukan secara kualitatif yaitu, analisis data dengan lebih menekankan pada kualitas atau isi dari data tersebut.

1.4 Sistematika Penulisan

Maksud dari sistematika penulisan adalah untuk mempermudah agar dapat dipelajari dengan sistematis antar satu bab dengan bab lainnya, maka penulis membagi tesis ini ke dalam beberapa bab :

BAB I Pendahuluan Bab ini merupakan gambaran secara umum untuk mengawali penulisan tesis ini atau merupakan acuan dari masalah yang akan dibahas, didalamnya akan ditemukan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka dan Analisis Kasus dalam bab ini, penulis akan membahas mengenai pengertian perikatan, pengertian perjanjian, perjanjian jual beli, perjanjian pengikatan jual beli terhadap para pihak, analisa kasus.

BAB III Penutup dalam bab ini diuraikan tentang jawaban atas permasalahan sebagaimana diuraikan dalam **BAB I** yang dimaksud, dan memberikan saran-saran yang dianggap perlu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS KASUS

2.1 Tinjauan umum mengenai perjanjian

Hukum tentang perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang terdiri dari 18 bab yaitu dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 tentang perikatan. Perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, yang mengandung arti dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, dan mengenai apa saja walaupun perjanjian itu belum diatur asalkan tidak melanggar peraturan perundang – undangan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hukum kita mengenal ada kata perjanjian dan perikatan. Kata Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari kata perjanjian, sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang tumbuh dari undang-undang.

2.1.1 Pengertian Perikatan

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁹

Perikatan lahir sebagai akibat adanya perjanjian atau persetujuan, yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Perikatan menurut Miriam Darus Badruzaman, “ Perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1998), hal. 1.

harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.¹⁰

Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi merupakan suatu hubungan hukum, yang mempunyai arti bahwa hak dari si berpiutang (pihak yang berhak menuntut) itu dijamin oleh hukum atau undang – undang. Jadi, apabila tuntutan itu tidak dipenuhi, maka si berpiutang dapat menuntutnya di muka Hakim. Bertolak dari peristiwa ini lahirlah suatu perhubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Hal ini dikarenakan dalam suatu perikatan itu minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban yang mengikat.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, bahwa perjanjian itu menerbitkan atau melahirkan perikatan, atau dengan kata lain perjanjian adalah salah satu sumber perikatan disamping sumber lainnya, yaitu Undang – undang.¹¹

Menurut ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang – undang Hukum Perdata “tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang”. Dari bunyi Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perikatan lahir karena :

- a. Undang – undang karena perbuatan manusia contohnya seperti dalam Pasal 625 Kitab Undang – undang Hukum Perdata tentang pekarangan yang berbatasan menimbulkan hak para tetangganya.

Undang – undang karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia yang halal, tidak melanggar hukum.

- b. Perikatan yang lahir karena perjanjian

Sumber perikatan yang lahir dari Undang – undang ini dibedakan lagi menjadi :

- a. Perikatan yang lahir dari undang – undang saja.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang – undang Hukum Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hal. 1.

¹¹ Haridjan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993), hal. 91.

- b. Perikatan yang lahir dari undang – undang karena perbuatan seseorang.

Istilah perikatan yang lahir dari Undang – undang, dinyatakan dalam Pasal 1233 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang menyatakan, bahwa tiap – tiap perikatan muncul dari perjanjian atau dari Undang – undang (*Onstaan of Uit Overeenkomst, of uit de wet*).¹² Dengan demikian suatu perikatan dapat lahir karena perjanjian dan karena Undang – undang.

Eksistensi perjanjian sebagai salah atau sumber perikatan dapat ditemui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, “ Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang – undang”.¹³

Pasal 1234 Kitab Undang – undang Hukum Perdata merumuskan mengenai prestasi atau suatu hal yang harus dilakukan dalam suatu perikatan yang dimaksud itu adalah :

- a. Untuk memberikan sesuatu, sesuatu yang dimaksud disini harus ditentukan dengan tegas.
- b. Untuk berbuat sesuatu, inipun harus dirinci prestasi dalam bentuk apa yang disepakati oleh kedua belah pihak tersebut.
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu.

2.1.2 Macam – macam perikatan

- a. Menurut Kitab Undang – undang Hukum Perdata

- 1) Perikatan bersyarat yaitu suatu perikatan yang digantungkan atas suatu peristiwa yang belum tentu terjadi.
 - 1.1) syarat tangguh maksudnya perbuatannya belum lahir bila dalam seketika peristiwa yang dijanjikan terjadi barulah perikatan tersebut lahir / ada.

¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir dari Undang – undang*, Bagian I (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 12.

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio , *Kitab Undang – undang Hukum Perdata, Cet. 34* (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2004).

- 1.2) syarat batal, dalam perikatan dengan syarat batal peristiwanya sudah ada kemudian jika peristiwa yang dijanjikan terjadi maka batal / hapuslah perikatannya, jadi kembali kepada keadaan semula.
 - 2) perikatan yang digantungkan pada ketetapan waktu.
 - 3) perikatan tanggung menanggung
 - 4) perikatan yang dapat dibagi dan tak dapat dibagi.
 - 5) Perikatan dengan ancaman hukuman.
- b. Menurut Ilmu pengetahuan hukum perikatan terbagi menjadi :
- 1) Perikatan untuk memberikan sesuatu
 - 2) Perikatan untuk berbuat sesuatu
 - 3) Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu
 - 4) Perikatan dengan ketetapan waktu
 - 5) Perikatan mana suka (alternatif)
 - 6) Perikatan fakultatif
 - 7) Perikatan generik dan spesifik
 - 8) Perikatan bersyarat
 - 9) Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi
 - 10) Perikatan yang sepintas lalu dan terus menerus
 - 11) Perikatan tanggung menanggung
 - 12) Perikatan pokok dan tambahan

2.1.3 Pengertian Perjanjian

Di dalam berbagai literatur mengenai perjanjian banyak pendapat dikemukakan mengenai definisi perjanjian antara lain adalah :

Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, S.H :

“ Perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji

untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹⁴

Menurut Prof. R. Subekti, S.H :

“ Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan”

Pengertian perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi perjanjian diatas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis, ketentuan ini dapat secara lisan atau secara tertulis lebih kepada sifat bersifat sebagai alat bukti semata apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak – pihak yang membuat perjanjian. Akan tetapi, ada juga beberapa perjanjian yang bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang – undangan, dan apabila hal ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, contohnya adalah perjanjian fidusia yang harus dibuatkan akta jaminan fidusia oleh Notaris.

Adapun pendapat dari beberapa mengenai definisi perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1313 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dianggap kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan – kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum, perwalian sukarela, padahal yang dimaksud disini adalah perbuatan melawan hukum.¹⁵

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hal. 11.

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1979), hal. 49.

Menurut beberapa pakar hukum pengertian perjanjian atau *verbintenens* adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁶

2.1.4 Syarat Sah Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru dapat dikatakan sah menurut hukum, apabila syarat – syarat untuk sahnya perjanjian itu telah terpenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, suatu perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat – syarat berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Mengenai pengertian sepakat, Subekti mengemukakan bahwa dengan sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal – hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Para pihak mengehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Mariam Darus melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wils verklaring*) antara pihak – pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Dengan adanya penawaran dan penerimaan yang saling berhubungan itu terjadilah perjanjian. Penawaran dan penerimaan ini dapat terjadi dengan tegas atau diam – diam.¹⁷

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perikatan*, hal. 6.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet. 2, (Bandung : PT. ALUMNI, 2005), hal. 24.

Secara teoritis akademik selalu dipertanyakan kapankah momentum terjadinya perjanjian antara para pihak. Ada beberapa teori kapankah suatu kesepakatan itu tercapai yaitu :¹⁸

1) Teori Kehendak (*Wils theorie*)

Teori ini mengatakan bahwa kesepakatan ini terjadi pada momen kehendak pihak penerima dinyatakan.

2) Teori Pengiriman (*Verzent theorie*)

Teori pengiriman mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada momen kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

3) Teori Penerimaan (*Ontvangs theorie*)

Teori ini mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada momen yang menawarkan betul – betul mengetahui dengan penerimaan jawaban bahwa tawarannya diterima.

4) Teori Pengetahuan (*Vernemings theorie*)

Teori pengetahuan ini mengatakan bahwa kesepakatan itu terjadi pada momen pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

5) Teori Kepercayaan (*Vertrowens theorie*)

Teori kepercayaan mengatakan bahwa kesepakatan itu terjadi pada momen pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

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.

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 195.

atau setuju mengenai hal – hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan / diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian.

Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang – orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan. Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.¹⁹

Pengertian paksaan disini ialah dapat berupa paksaan badan ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya Pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang batalnya perjanjian jika terdapat paksaan tertulis dalam Pasal 1323 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yaitu :

“paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah dibuat”.

Serta dalam Pasal 1325 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi :

¹⁹ Samuel M.P Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), hal. 36

“Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah”.

Dalam Pasal 1328 Kitab Undang – undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa penipuan juga merupakan salah satu alasan untuk pembatalan perjanjian, yang berbunyi :

“penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu – muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu – muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian / perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh / menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Menurut Kitab Undang – undang Hukum Perdata bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan – perikatan, jika ia oleh Undang – undang tidak dinyatakan tak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi, “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan – perikatan, jika ia oleh undang – undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yaitu antara lain :

1) Orang –orang yang belum dewasa.

Menurut Kitab Undang – undang Hukum Perdata dewasa itu adalah telah genap berumur 18 tahun atau sudah kawin.

2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan

Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan menurut Pasal 1331 Kitab Undang – undang Hukum Perdata adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang – kadang dapat menggunakan pikirannya. Selain itu orang- orang dewasa yang mempunyai sifat pemborosan dapat juga ditaruh dibawah pengampuan.

3) 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.

Menurut Pasal 108 Kitab Undang – undang Hukum Perdata perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya. Sedangkan Pasal 109 Kitab Undang – undang Hukum Perdata merupakan pengecualian dari Pasal 108 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yaitu, bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari – hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.

Namun demikian, semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang – undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) diterangkan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama / seimbang dan masing – masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu atau harus ada obyek yang diperjanjikan. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, sebab apabila suatu obyek perjanjian tidak jelas maka perjanjiannya adalah tidak sah, dan obyek tersebut dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada, dan juga merupakan barang – barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1333 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Disamping suatu hal tertentu, Undang – undang juga menyinggung mengenai sesuatu yang tidak mungkin untuk dijadikan obyek perjanjian. Karena yang dijadikan obyek harus benar – benar mungkin dan dapat dilaksanakan, apabila prestasinya merupakan sesuatu yang secara obyektif atau mutlak tidak mungkin dapat dilaksanakan, perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan untuk mengikat karena tidak ada kewajiban bagi debitur untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin dikerjakannya.

d. Suatu sebab yang halal

Didalam suatu perjanjian, oleh Undang – undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, norma – norma, kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Misalnya seseorang mengadakan transaksi jual beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat – surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, amka perjanjian yang

dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal, yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar Undang – undang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang – undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sedangkan, dalam Pasal 1336 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun sebab lain daripada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah. Dalam Pasal 1337 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan dengan ketertiban umum.

Syarat – syarat perjanjian tersebut dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan kedalam :

- 1) 2 (dua) syarat pokok (syarat pertama dan kedua) yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (syarat subyektif), dan ;
- 2) 2 (dua) syarat pokok (syarat ketiga dan keempat) lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (syarat obyektif).

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian harus benar – benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian, artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan, jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak terpenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

2.1.5 Unsur – unsur Perjanjian

Para ahli hukum (Sudikno Mertokusumo, Mariam Darus, Satrio) bersepakat bahwa unsur – unsur perjanjian itu terdiri dari :²⁰

- a. Unsur Esensialis,
- b. Unsur Naturalia
- c. Unsur Aksidentalia.

Unsur pertama lazim disebut dengan bagian inti perjanjian, unsur kedua dan ketiga disebut bagian non inti perjanjian.

Unsur esensialia adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian. Jadi keempat syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata merupakan unsur esensialia perjanjian. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordel*).

Unsur naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam – diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) atau melekat pada perjanjian. Misalnya penjual harus menjamin cacad – cacad tersembunyi kepada pembeli.

Unsur aksidentalia, artinya unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, jika terjadi perselisihan, para pihak telah menentukan tempat yang dipilih.

Adapun unsur – unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan obyek perjanjian;

²⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 67.

- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi obyek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

2.1.6 Asas – asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas umum yang diatur dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata :

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang bersifat universal karena para pihak yang melakukan perjanjian / kontrak mempunyai kebebasan dalam membuat / menyusun dan menyetujui klausula – klausula dari kontrak sesuai dengan maksud dan keinginannya.

Maksud dari asas ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak pada Pasal ini, terdapat pada kata “semua perjanjian” ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja. 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 oleh Undang – undang.

Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas kebebasan berkontrak ini, yaitu :

- 1) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum / ketertiban umum.

- 2) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, dapat dikatakan bahwa Kitab Undang – undang Hukum Perdata Buku III menganut sistem terbuka.

b. Asas konsensualisme

Perkataan konsensualisme berasal dari kata *Consensus* atau disebut konsensus yang berarti sepakat. Asas ini memperlihatkan kepada kita semua bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang – orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata – mata. Dengan demikian, suatu perjanjian atau kontrak itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal – hal yang bersifat pokok dan tidak diperlukan lagi suatu formalitas.

Berdasarkan asas konsensualisme, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian. Menurut asas ini suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formal.²¹

Asas konsensualisme ini dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Terhadap asas ini terdapat pengecualian oleh Undang – undang yaitu ancaman batalnya suatu kontrak apabila tidak menuruti atau memenuhi bentuk yang ditetapkan oleh Undang – undang yang berlaku terhadap kontrak tertentu. Misalnya hipotik yang harus secara tertulis dengan suatu akta Notaris.

²¹ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok – Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hal. 20.

c. Asas Itikad Baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan, itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa – apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang -undang Hukum Perdata. Isi dari Pasal tersebut adalah bahwa perjanjian – perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yaitu bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma – norma kepatutan dan keadilan.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Pada dasarnya suatu kontrak hanya mengikat kepada pihak – pihak yang membuatnya. Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang – undang.

Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu”.²²

e. Asas Hukum Pelengkap

Maksud asas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan – ketentuan di dalam perjanjian menurut kehendak para pihak. Apabila di dalam perjanjian

²² R. Subekti, *Kitab Undang – undang Hukum Perdata*, Pasal 1338 ayat (2).

yang dibuat tersebut masih terdapat hal – hal yang belum diatur, maka ketentuan – ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata akan mengaturnya, misalnya janji – janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan (itikad baik).

Asas – asas Hukum Perjanjian ini harus dibedakan secara teoritis yuridis, maksudnya bahwa asas konsensualisme adalah berkaitan dengan saat terjadinya perjanjian, asas kebebasan berkontrak berkaitan dengan isi perjanjian dan asas kekuatan mengikat berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

2.1.7 Berakhirnya Perjanjian

Pada Pasal 1381 KUH Perdata diatur mengenai hapusnya suatu perikatan, baik hapusnya perikatan yang bersumber dari perjanjian atau hapusnya perikatan yang lahir dari undang-undang

a. Pembayaran

Pembayaran merupakan bentuk pelunasan dan suatu perjanjian, atau perjanjian berakhir dengan adanya pembayaran sejumlah uang, atau penyerahan benda. Dengan dilakukannya pembayaran, pada umumnya perikatan / perjanjian menjadi hapus akan tetapi ada kalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kreditur semula.

Dalam Pasal 1382 Kitab Undang – undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

“Tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, seperti seorang yang turut berhutang atau seorang penanggung hutang.

Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berhutang, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang.”

Universitas Indonesia

Yang dimaksud dengan pembayaran di sini adalah adalah setiap pelaksanaan atau pemenuhan prestasi. Jadi pembayaran tidak hanya dilakukan dengan penyerahan sejumlah uang yang harus dibayar, akan tetapi meliputi juga penyerahan suatu barang yang diperjanjikan.

Pasal 1382 Kitab Undang – undang Hukum Perdata mengatur siapa-siapa saja yang yang wajib membayar ;

- 1) Debitur, dan orang-orang selain debitur
- 2) Siapa saja yang berkepentingan, misalnya seorang penanggung hutang (*borg*)
- 3) Pihak ketiga yang tidak berkepentingan, yang bertindak atas nama dan untuk melunasi hutang debitur dan pihak ketiga yang bertindak atas nama sendiri tetapi tidak menggantikan hak-hak kreditor.²³

Pada prinsipnya pembayaran dalam hal ini harus dilakukan oleh si berpiutang kepada kreditor atau kepada kuasanya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh Hakim atau undang – undang untuk menerima pembayaran bagi si berpiutang. Akan tetapi menurut Pasal 1386 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, pembayaran yang secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan.

b. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penyimpangan Atau Penitipan Barang.

Cara pembayaran yang dilakukan dalam hal kreditor menerima pembayaran hutang dari debitur, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Sehingga dengan demikian perikatan menjadi hapus. Penawaran

²³ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan.*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hal 117.

pembayaran yang diikuti penitipan bayaran di Pengadilan Negeri tersebut berlaku sebagai pembayaran bagi debitur dan membebaskan debitur dari hutangnya sepanjang penawaran itu sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Debitur mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan supaya pengadilan mengesahkan penawaran pembayaran yang telah dilakukan itu. Setelah penawaran pembayaran ini disahkan, maka barang dan uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri sehingga hapuslah hutang piutang itu. Barang atau uang tersebut di atas dalam simpanan Kepaniteraan Pengadilan Negeri atas tanggungan (resiko) si kreditur.

Supaya pembayaran itu sah maka diperlukan untuk memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :²⁴

- 1) Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya;
- 2) Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar;
- 3) Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya yang ditetapkan;
- 4) Waktu yang ditetapkan telah tiba;
- 5) Syarat yang mana hutang dibuat telah dipenuhi;
- 6) Penawaran pembayaran dilakukan ditempat yang ditetapkan atau ditempat yang telah disetujui;
- 7) Penawaran pembayaran dilakukan oleh Notaris atau juru sita, disertai oleh 2 (dua) orang saksi.

c. Pembaharuan Hutang

Novasi kata lain dari pembaharuan hutang terjadi dalam hal kreditur membebaskan debitur dari kewajiban untuk membayar hutang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur menjadi hapus,

²⁴ Surajiman, *Perjanjian Bersama*, (Jakarta : Pusbakum, 2001),hal. 22.

namun dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan tersebut.

Novasi yang terdapat dalam Pasal 1413 Kitab Undang – undang Hukum Perdata terjadi dalam 3 (tiga) bentuk :²⁵

- 1) Cara Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan Dengan mana perjanjian lama dihapuskan.
- 2) Apabila terjadi penggantian debitur, dengan penggantian mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya.
- 3) Apabila terjadi penggantian kreditur dengan mana kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

Bentuk pertama disebut juga dengan pembaharuan hutang yang obyektif, yaitu mengganti atau merubah isi daripada perikatan. Pergantian perikatan ini terjadi jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain.

Bentuk kedua disebut juga sebagai pembaharuan hutang yang subyektif pasif, yaitu mengubah sebab daripada perikatan, misalnya ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.

Bentuk ketiga disebut juga sebagai pembaharuan hutang yang subyektif aktif, yaitu selalu merupakan persetujuan segitiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru.

d. Perjumpaan Hutang Atau Kompensasi

Perjumpaan hutang ada, apabila hutang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan ini utang piutang lama berakhir. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan, yaitu :

²⁵ Ibid, hal. 133

- 1) Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitas yang sama.
- 2) Hutang itu harus sudah dapat ditagih.
- 3) Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

Dalam Pasal 1425 Kitab Undang – undang Hukum Perdata diterangkan “Jika kedua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang – hutang antara kedua orang tersebut dihapuskan”.

Menurut Pasal 1426 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, perhitungan itu terjadi dengan sendirinya. Artinya, tidak perlu para pihak menuntut diadakannya perhitungan itu. Untuk perhitungan itu juga tidak diperlukan bantuan dari siapapun.

Terjadinya kompensasi adalah akibat berjumpanya dua pribadi yang sama-sama berkedudukan sebagai debitur antara yang satu dengan yang lain. Yang mewajibkan mereka saling melunasi dan membebaskan diri dari perhutangan. Si A mempunyai tagihan pada B. Lantas pada saat yang bersamaan B mempunyai tagihan pula pada A. dengan demikian, antara A dan B terjadi saling perhitungan hutang, yang mewajibkan mereka membebaskan diri antara satu dengan yang lain. Saling memperhitungkan dan membebaskan diri dari kewajiban antara A dan B ini lah dimaksud dengan kompensasi.

e. Percampuran Hutang

Percampuran hutang terjadi akibat keadaan “bersatunya” kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur pada diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang atau konfusio, dan dengan sendirinya pula semua tagihan menjadi terhapus (Pasal 1436 Kitab Undang- undang Hukum Perdata). Misalnya seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan, atau si debitur dalam suatu

testament ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya. Hapusnya hutang piutang dalam hal percampuran ini, adalah betul-betul “demi hukum” dalam arti otomatis.

f. Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum dimana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur. Pembebasan hutang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1438 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang mengatakan, pembebasan/penghapusan hutang tak boleh diduga-duga tapi harus dibuktikan. Oleh karena pembebasan hutang tak boleh diduga-duga saja, itulah sebabnya pembebasan hutang tersebut harus merupakan tindakan, namun tindakan tadi bukan karena adanya pembayaran atau atas cara-cara penghapusan perjanjian lain seperti yang diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1439 Kitab Undang – undang hukum Perdata menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala hutang – hutangnya si berhutang, dengan adanya suatu pembebasan maka hal ini tidak dapat dipindah alihkan kepada hak milik.

Pembebasan hutang ini harus dengan persetujuan debitur, sebab ada juga kemungkinan seseorang yang berhutang tidak suka dibebaskan dari hutangnya. Jadi, apabila si berpiutang dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari si berhutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatan hapus.

g. Musnahnya Barang Yang Terhutang

Bila obyek yang diperjanjikan adalah merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus / berakhir. Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misal : terlambat), maka ia pun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang sama meskipun sudah berada ditangan kreditur.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur. Akan tetapi tentang musnahnya atau lenyapnya barang itu harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 dan 1445 Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

h. Kebatalan Atau Pembatalan Perjanjian

Menurut Subekti meskipun disebut batal atau pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan.²⁶ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 Kitab Undang – undang Hukum Perdata bahwa ketentuan – ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara , yaitu :

- 1) Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian didepan hakim.

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 49.

2) Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.²⁷

Pembatalan ini pada umumnya berakibat, bahwa keadaan antara kedua pihak dikembalikan seperti pada waktu perjanjian belum dibuat. Hal ini terkait dengan syarat subyektif dan syarat obyektif dalam suatu perjanjian seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1454 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yaitu diadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak ada diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada “penerimaan baik” dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

i. Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Akibat hukum dari terjadinya syarat batal tersebut menurut Pasal 1265 Kitab Undang – undang Hukum Perdata adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah – olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Dalam perikatan dengan syarat batal ini, jika peristiwa yang disyaratkan terjadi maka perikatan menjadi hapus/berakhir (Pasal 1265 Kitab Undang – undang Hukum Perdata). Dengan demikian apabila peristiwa itu benar – benar terjadi, maka si berhutang wajib

²⁷ *Ibid*, hal. 75-76.

mengembalikan apa yang diterimanya, contoh: A menempati rumah B, A harus mengosongkan rumah tersebut, jika C anak B pulang dari luar negeri ke Indonesia. Syarat C anak B pulang dari luar negeri ke Indonesia jika terjadi maka perikatan antara A dan B menjadi hapus, dan A berkewajiban menyerahkan rumah tersebut kepada C.

j. Lewatnya Waktu atau kadaluarsa

Menurut Pasal 1946 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang dinamakan lewat waktu atau daluwarsa ialah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan lewatnya waktu, hapuslah perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas, artinya kalau dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.

Lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum, yaitu lewat waktu yang menyebabkan seseorang memperoleh hak dan yang menyebabkan berakhirnya suatu perikatan. Dalam hal yang disebutkan pertama, dengan lewatnya waktu maka seseorang mendapatkan suatu hak. Sedangkan pada hal yang disebutkan terakhir, dengan lewatnya waktu maka kreditur kehilangan hak menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur.

2.1.8 Wanprestasi

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena telah lalai dari kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Subekti, hukuman atau sanksi bagi debitur yang wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) ada 4 macam yaitu :

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. peralihan risiko;
- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Karena wanprestasi mengakibatkan suatu ancaman sanksi atau hukuman, untuk membawa ke muka hakim dalam persidangan harus ditetapkan lebih dahulu apakah si debitur melakukan wanprestasi dan bila itu disangkal oleh si debitur, maka hal tersebut harus dapat dibuktikan sebaliknya.

Pasal 1238 KUHPerdota menerangkan tentang cara memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai. Teguran ini harus dengan surat perintah yaitu suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan dan akta sejenis yang oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis.

Subekti menjelaskan arti biaya, rugi, dan bunga, sebagai berikut :

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak;
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

2.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Jual Beli

Menurut Subekti, dalam sistem Kitab Undang – undang Hukum Perdata selalu memperinci suatu proses pemindahan hak milik menjadi dua babakan atau tahapan, yaitu babakan *obligatoir* dan babakan *zekelijke overeenkomst* (yaitu *levering* – nya).²⁸ Dilihat dari sudut pandang Subekti tersebut, maka pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian *obligatoir* sehingga perjanjian itu baru dapat dikatakan sebagai perjanjian jual beli apabila disertai penyerahan benda yang dijual atau hak kepemilikannya.

Dilihat dari segi bahasa, perbedaan perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya dibedakan dengan adanya kata pengikatan yang berasal dari kata dasar ikat yang dapat melahirkan kata kerja mengikat yang dapat diartikan sebagai suatu upaya agar sesuatu tidak terlepas atau tetap berada pada penguasaan yang mengikat. Pemahaman tersebut dapat memberikan pengertian perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya perjanjian jual beli diantara pihak – pihak yang membuat perjanjian pengikatan tersebut. Jika demikian halnya maka perjanjian jual beli yang sesungguhnya belum terjadi.

Disisi lain, pengikatan dapat berarti suatu komitmen antara satu pihak dengan pihak lainnya. Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa suatu

²⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2.

perjanjian pengikatan akan selalu berlandaskan kepada kehendak masing – masing pihak. Dengan kata lain perikatan lahir dari perjanjian dan bukan dari undang – undang.

Hukum perjanjian berisi kemanfaatan yang akan diperoleh dari masing – masing pihak. Pihak – pihak melakukan prestasi yang disepakati bersama. Prestasi suatu pihak dikehendaki oleh pihak lainnya sebagai suatu kemanfaatan. Substansi perjanjian harus dibuat sedemikian rupa sehingga pihak – pihak memiliki itikad untuk melaksanakannya. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, maka akan terdapat kompensasi bagi pihak lainnya sesuai dengan persyaratan khusus yang tercantum dalam perjanjian. Pakar hukum dan pakar ekonomi menekankan bahwa persyaratan ini menyediakan perlindungan bagi keuntungan pihak yang dirugikan dengan memberikan kemanfaatan. Hal lain yang memiliki nilai bagi penegakkan perjanjian berupa reputasi baik, yang secara nyata menjadikan pihak – pihak untuk tunduk dan menaati perjanjian.²⁹

Seperti yang telah kita ketahui bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan. Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan seluas – luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

2.2.1 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi Perjanjian dan Pengikatan Jual beli. Kita telah mengetahui apa itu pengertian perjanjian, sedangkan pengikatan jual beli menurut R. Subekti dalam

²⁹ Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : CV. Utomo, 2003), hal. 31.

bukunya merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur - unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.³⁰

Menurut Herliene Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³¹

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang – undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang – undang, seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

Sebelum jual beli dilakukan antara pembeli dan penjual tentunya telah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu, obyek tanah yang akan dijual dan harga penjualannya, bilamana jual beli akan dilakukan. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian yang dinamakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian pengikatan jual beli itu tidak termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah, melainkan termasuk ke dalam hukum perjanjian, yaitu perjanjian untuk melakukan sesuatu yang mana berlaku Pasal 1239 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi :

³⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 75

³¹ Herliene Budiono, *artikel “Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi*, edisi Tahun I, Nomor 10, Bulan Maret 2004, hal. 57.

“Tiap – tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

2.2.2 Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama / pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herliene Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.³² Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian Pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli biasanya dimuat janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-

³² *Ibid.*, hal. 56 – 57.

syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, dimana berdasarkan isi Perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan tanah nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi, sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah berikut bangunan pada suatu perumahan disebutkan bahwa para pihak akan melaksanakan atau menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila pihak penjual sudah melakukan pemecahan sertipikat atas unit bangunan.

Dalam prakteknya banyak para pembeli lebih menyukai jual beli hak atas tanah dengan memakai Perjanjian pengikatan jual beli, oleh karena dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan gampang.

Dengan demikian maka pihak pembeli akan mendapat keuntungan berupa selisih harga jual beli hak atas tanah dengan harga pengalihan dan sekaligus dapat melakukan penghindaran atas biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum dengan menghindari kewajiban atas bea perolehan atas tanah dan bangunan serta akan merugikan keuangan Negara.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang masih diikat dengan akta Perjanjian pengikatan jual beli maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

2.2.3 Alasan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini disebabkan beberapa hal, antara lain :

1. Sertipikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
2. Sertipikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama menjadi nama pihak penjual;
3. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli;
4. Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap;
5. Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya;
6. Bangunan rumah belum selesai dibangun di atas tanah dan belum siap untuk dihuni;
7. Pajak Penjualan (PPH) dan Pajak Pembelian (BPHTB) belum dapat dilakukan / diselesaikan oleh para pihak.

Dengan adanya sebab tersebut diatas, pada dasarnya belum dapat dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) menurut Hukum Tanah Nasional, karena perjanjian jual beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, bahwa persyaratan pembuatan Akta Jual beli, yaitu penyerahan sertipikat tanah asli yang akan digunakan untuk pengecekan atas keabsahannya. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat Akta Jual Beli apabila penjual tidak menyerahkan.

Alasan lainnya adalah apabila bangunan rumah belum selesai dibangun, maka sertipikat atas tanah tersebut tidak akan dikeluarkan. Oleh karena sertipikat belum ada, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk membuat Akta Jual Beli. Juga Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dibenarkan bila mengizinkan pihak penjual dan pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli jika Pajak Perolehan hak yang merupakan kewajiban pihak penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban pihak pembeli belum disetorkan pada Kas Negara dan Kas Daerah.

Dengan adanya alasan – alasan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk membuat Akta Jual Beli, sebab tidak / belum memenuhi persyaratan pembuatan akta. Namun karena ada kepentingan – kepentingan tertentu maka untuk mengikat dan melindungi kepentingan kedua belah pihak maka mereka sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik / Notariil yang disebut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karena merupakan suatu alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Seperti dijelaskan oleh EM. Chance dalam bukunya “*Principles of Mercantile Law (vol I)*” yang dikutip oleh MR. Tirtamidjaja, M.H., dalam bukunya mengenai Pokok – Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

“Bahwa disebut jual beli (*sic!*) jika obyek yang diperjualbelikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat – syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi perjanjian jual beli jika syarat – syarat perjanjian jual beli telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli”.³³

³³ MR. Tirtamidjaja, *Pokok – Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta : Djambatan, 1970), hal. 24.

2.2.4 Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok / utama biasanya adalah berupa janji – janji dari para pihak yang mengandung ketentuan – ketentuan tentang syarat – syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji – janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat – syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual belinya dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga Akta Jual Beli dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain janji – janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah tersebut telah terpenuhi.

2.2.5 Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang – undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herliene Budiono, yang mengatakan bahwa

perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁴

2.2.6 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Istilah jual beli berasal dari istilah *Koop en Verkoop* (Bahasa Belanda), yakni *Koop* artinya pembelian, *Koopen* artinya membeli dan *Verkoop* artinya penjualan, *Verkopen* menjual dimana hal ini menunjukkan bahwa ada perbuatan membeli di satu pihak dan ada perbuatan menjual di lain pihak. Istilah ini menunjukkan suatu perbuatan timbal balik. Dalam istilah Inggris : “*sale*” yang artinya penjualan, *to sale* artinya menjual, istilah Bahasa Perancis : “*vente*” yang artinya penjualan.³⁵

Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau persetujuan khusus yang termuat dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata mulai Pasal 1457 sampai dengan 1540 Kitab Undang - undang Hukum Perdata.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan 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. Jadi perjanjian jual beli adalah perjanjian atau persetujuan dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dimana si penjual berjanji akan menyerahkan hak sesuatu barang kepada si pembeli, sedangkan si pembeli akan membayar harga barang tersebut sesuai dengan harga yang sudah disepakati bersama antara penjual dan pembeli.

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang – undang Hukum Perdata tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

³⁴ Herliene Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, hal. 57.

³⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2.

- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang telah disepakati kepada penjual.

R. Subekti mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁶

Disamping jual beli yang diatur oleh Kitab Undang – undang Hukum Perdata, jual beli juga diatur menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Adat. Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Adat bukan merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual beli (tanah) dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu :³⁷

- a. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
- b. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek perbuatan hukum tersebut.
- c. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Jadi menurut Hukum Adat yang dinamakan jual beli itu bukanlah persetujuan belaka yang dilakukan antara kedua belah pihak, melainkan suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan maksud memindahkan hak milik untuk selama – lamanya, dengan pembayaran

³⁶ *Ibid.*, hal. 1.

³⁷ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*”, dalam *Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal. 317

harga pembelian. Maka selama penyerahan belum terjadi, belumlah terjadi jual beli dan belum dapat dikatakan barangnya adalah milik pembeli.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan peraturan lain. Penyerahan hak itu dalam istilah hukum biasanya disebut dengan *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan Ordonansi Balik Nama Stbl No. 27 Tahun 1834.³⁸

Menurut Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak.

Dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya. Dalam Pasal 612 Kitab Undang – undang Hukum Perdata disebutkan bahwa penyerahan kebendaan bergerak terkecuali yang tidak 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 tidak perlu dilakukan bila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

³⁸ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia, 1997), hal. 31.

b. Penyerahan barang tidak bergerak.

Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk akta dan dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), yang kemudian dilakukan proses balik nama pada sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 616 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yaitu penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Pasal 620 Kitab Undang – undang Hukum Perdata berbunyi : dengan mengindahkan ketentuan – ketentuan termuat dalam tiga Pasal lalu, pengumuman tersebut di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari salinan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke Kantor penyimpanan 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 atau keputusan itu agar penyimpan mencatat dari register yang bersangkutan.

c. Penyerahan barang tak bertubuh

Barang tak bertubuh penyerahannya dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“ Penyerahan akan piutang – piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik ata dibawah tangan, dengan mana hak – hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitakan kepadanya, atau 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 endorsemen”.

Oleh karena tanah dan bangunan merupakan barang yang tidak bergerak, maka penyerahan yuridisnya harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk akta atau disebut Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian akan dilakukan proses balik nama pada sertifikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Dinamakan Akta Jual Beli (AJB) karena perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan secara Notariil dihadapan seorang Pejabat atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Pasal 617 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa :

“Tiap – tiap akta dengan nama kebendaan tidak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtanggankan, 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 membuktikan penjualan barang dengan perantaraan kantor tersebut, yang diselenggarakan menurut peraturan – peraturan yang telah ada, atau kemudian akan diadakan.”³⁹

Peralihan hak yang tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang – undang Pokok - pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960) jo. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997) dianggap tidak sah menurut hukum dan menurut Yurisprudensi M.A tanggal 5 April 1972, Nomor 1263 K/Aip/1971.⁴⁰

Jadi, peralihan hak / perjanjian jual beli tanah dan bangunan haruslah dilakukan berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dengan Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.

³⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pasal 617.

⁴⁰ Komar Andasmita, *Notaris II*, (Bandung : Sumur Bandung, 1982), hal. 1362.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi :

“Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah / hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

2.2.7 Unsur – unsur Pokok Perjanjian Jual Beli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Perjanjian jual beli dianggap sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Hal ini sejalan dengan asas konsensualisme yang menjawai Hukum Perjanjian, Dalam Pasal 1458 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menyatakan : “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”.

Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan – perkataan yang menggambarkan adanya kesepakatan, ataupun dengan bersama – sama menaruh tanda – tangan di bawah pernyataan – pernyataan tertulis sebagai tanda bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.

Dengan demikian maka berdasarkan Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang – undang Hukum Perdata pengertian jual beli yang dianut oleh Kitab Undang – undang Hukum Perdata adalah harus mengandung unsur – unsur sebagai berikut :

- a. Persetujuan / kata sepakat.
- b. Kewajiban menyerahkan barang.
- c. Kewajiban menyerahkan uang dari harga barang.

Berdasarkan unsur – unsur tersebut dapat dikatakan jual beli menurut Kitab Undang – undang Hukum Perdata hanya mempunyai sifat

“*obligatoir*” (mengikat), tidak mempunyai “*zakelijke werking*”, artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya.

2.2.8 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli.

Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli timbul dari dua hal pokok, pertama lahir dari isi perjanjian yang memuat khusus tentang kewajiban masing – masing pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 alinea pertama Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Subekti menafsirkan bunyi pasal tersebut sebagai berikut :

“dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah – olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang – undang, atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang – undang bagi kita sendiri. Pasal – pasal dari Hukum Perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan – aturan sendiri dalam perjanjian – perjanjian yang kita adakan itu”.⁴¹

a. Kewajiban Penjual

Kewajiban para pihak dalam perjanjian lahir dari undang – undang berdasarkan Pasal 1339 alinea pertama Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Hak dan kewajiban para pihak yang dimaksud adalah hak dan kewajiban si penjual yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban si pembeli. Dalam Pasal 1474 Kitab Undang – undang Hukum Perdata diatur secara khusus mengenai ketentuan dalam jual beli, bahwa penjual memiliki tiga kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang – undang Hukum Perdata,

⁴¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, hal. 14.

menurut Pasal tersebut secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk
.42

- 1) Kewajiban untuk memelihara dan merawat kebendaan hingga aset penyerahan.

Kewajiban penjual untuk memelihara dan merawat kebendaan hingga saat kebendaan adalah kewajiban yang dibebankan berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu sebagaimana diatur dalam alinea pertama Pasal 1235 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “dalam tiap – tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan”. Pada alinea kedua pasal ini dinyatakan bahwa kewajiban tersebut adalah kurang atau lebih luas terhadap persetujuan – persetujuan tertentu, yang akibat – akibatnya mengenai hal ini akan ditunjuk dalam bab yang mengatur masing – masing persetujuan yang bersangkutan.

Selanjutnya Pasal 1237 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “dalam hal perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan kreditor”. Akan tetapi, jika Debitor lalai untuk menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya dengan konsekuensi bagi debitor yang lalai tersebut maka debitor wajib memberikan ganti rugi dan bunga kepada kreditor karena ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawatnya sepatut guna menyelamatkan benda yang seharusnya diserahkan itu (Pasal 1236 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).

⁴² Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, hal. 127 – 151.

Ketentuan mengenai peralihan resiko dari seorang penjual (Debitor menurut ketentuan Pasal 1237 Kitab Undang – undang Hukum Perdata) kepada seorang pembeli (Kreditor yang berhak atas kebendaan yang diserahkan menurut Pasal 1237 Kitab Undang – undang Hukum Perdata) juga diatur dalam Pasal 1460, Pasal 1461 dan Pasal 1462 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yaitu ketentuan mengenai pihak mana yang bertanggung jawab terhadap barang yang telah diperjualbelikan tetapi barang tersebut belum diserahkan, yaitu :

- a.) Jika barang yang dijual sudah ditentukan, barang yang sudah diperjualbelikan menjadi tanggungan pembeli yang bersangkutan meskipun barang belum diserahkan (Pasal 1460 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).
 - b.) Jika barang dijual tidak menurut tumpukan tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang – barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang – barang ditimbang, dihitung atau diukur (Pasal 1461 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).
 - c.) Jika barang dijual menurut tumpukan, maka barang – barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur (Pasal 1462 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).
- 2) Kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijual.

Kewajiban penjual yang kedua adalah untuk menyerahkan kebendaan yang dijual sesuai dengan amanat Pasal 1459 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang bertujuan untuk memindahkan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut kepada pembeli. Pada dasarnya ketentuan ini adalah pelaksanaan dari rumusan Pasal 584 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang antara lain menyatakan bahwa hak milik atas suatu kebendaan diperoleh melalui penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 613 Kitab Undang – undang Hukum Perdata penyerahan hak milik atas kebendaan bergerak dan berwujud dilakukan dengan cara penyerahan fisik dari kebendaan tersebut dari penjual kepada pembeli. Secara umum, kebendaan yang bergerak dan berwujud, pengertian dan jenisnya dapat ditemukan dalam Pasal 509 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang merumuskan bahwa kebendaan bergerak karena sifatnya adalah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan.

Penyerahan kebendaan bergerak yang berupa piutang – piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya yang merupakan kebendaan bergerak dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta dibawah tangan antara penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Akta yang dibuat itu biasanya disebut sebagai akta *cessie*.⁴³ Dengan dibuatnya akta *cessie* tersebut, maka demi hukum hak milik dari kebendaan bergerak berupa piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya beralih dari penjual kepada pembeli.

Khusus mengenai penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Undang – undang Pokok – pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan demikian, maka segala hal yang berhubungan jual beli, penyerahan yuridis dan pengakuan hak atas tanah serta pendaftarannya diatur dalam dan diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 37 yang mengatur mengenai peralihan hak yang kemudian diperinci melalui Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 yang mengatur antara lain bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris.

⁴³ *Ibid*

3) Menanggung kenikmatan tenteram bagi pembeli atas barang yang dijualnya.

Penjual wajib menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat – cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.

Hal – hal lainnya mengenai kewajiban penjual diatur oleh Kitab Undang – undang Perdata yang pada intinya adalah sebagai berikut :

- a) Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).
- b) Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (Pasal 1460 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).
- c) Memberikan pengurangan harga atau mengembalikan seuruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual beserta biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli jika pembeli berhak atas pembatalan perjanjian karena kesalahan atau kelalaian penjual, dan
- d) Membayar ganti rugi jika pembatalan perjanjian jual beli karena cacat tersembunyi atau melalui penghukuman bagi penjual.

Dalam hal terdapat cacat tersembunyi, pembeli mempunyai dua pilihan, yaitu :

- a) Mengembalikan barang, dan menuntut uangnya dikembalikan (*Actio Redhibitoria*).
- b) Barang tersebut tetap dipegang oleh pembeli, tetapi harga barang tersebut dikurangi dari harga awal (*Actio Quantimioris*).

b. Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, bahwa kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

2.2.9 Alat Bukti

Pasal 1867 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menyebutkan pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta di bawah tangan).

Menurut Prof. Subekti alat bukti, adalah alat – alat yang dipergunakan untuk membuktikan dalil – dalil suatu pihak di muka Pengadilan, misalnya bukti – bukti yang bersifat tulisan seperti, kesaksian, persangkaan, sumpah, dan lain – lain.⁴⁴

Alat bukti yang bersifat tertulis dapat berupa surat dan dapat berupa akta. Surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menuangkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dapat dipergunakan dalam pembuktian.⁴⁵

Alat pembuktian tertulis yang berupa surat, menurut A. Pitlo adalah pembawa tanda tangan bacaan yang berarti menerjemahkan suatu isi pikiran.⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, juga menjelaskan bahwa alat bukti tertulis yang berupa surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda – tanda baca yang dimaksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pemikiran seseorang dan dapat dipergunakan sebagai pembuktian.⁴⁷

⁴⁴ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), hal. 21.

⁴⁵ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, (Bandung : Mandar Maju, 2003), hal. 62.

⁴⁶ Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, (Jakarta: Inetrmasa, 2001), hal.12.

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2002), hal. 142.

Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam bentuk akta dan surat bukan akta. Menurut A. Pitlo, akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁴⁸ Sudikno Mertokusumo, juga berpendapat bahwa yang dimaksud dengan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa – peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴⁹

Pada umumnya dalam Hukum Perdata yang dimaksud dengan akta adalah suatu surat yang dibuat oleh Pejabat Umum (Notaris), dipergunakan sebagai pernyataan dari suatu perbuatan hukum yang dipergunakan sebagai alat pembuktian.⁵⁰ Akta masih dapat dibedakan lagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan.

2.2.10 Pengertian akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “*acte / akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act / deed*”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu :

- a. Perbuatan (*handeling*) / perbuatan hukum (*rechtshandeling*);
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai / digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁵¹

2.2.11 Macam akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

- a. Akta otentik

⁴⁸ Pitlo, hal 37.

⁴⁹ *Ibid.*,

⁵⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum*, hal 564.

⁵¹ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), hal. 50.

Mengenai akta otentik diatur dalam pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi:

“Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.⁵²

Pasal 165 HIR dan pasal 285 Rbg memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta autentik sekaligus. Pengertian akta autentik dijumpai pula dalam Pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“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”.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatkah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang – undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang – undang ini.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta notaris,

⁵² G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3 (Jakarta : Erlangga, 1983), hal 42.

maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut⁵³:

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris yang mengatur tentang sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris dalam praktek notaris disebut akta relaas atau akta berita acara berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris, dalam praktek notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta notaris.

- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang

Ketika kepada para notaris masih diberlakukan peraturan jabatan notaris (PJN), masih diragukan apakah akta yang dibuat sesuai

⁵³ *Ibid.*,

dengan undang-undang Pengaturan pertama kali notaris Indonesia berdasarkan *Instruktie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan Stbl. No. 11, tanggal 7 Maret 1822, kemudian dengan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stbl. 1860: 3), dan *Reglement* ini berasal dari *Wet op het Notarisambt* (1842), kemudian *Reglement* tersebut diterjemahkan menjadi PJN⁵⁴.

- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Notaris mempunyai kewenangan yang meliputi 4 (empat) hal, yaitu :

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat itu;
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat
- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.⁵⁵

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain, apabila dibubuhi suatu pernyataan

⁵⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta, Ichtiar Baru van Hoeve, 1994), hal. 362.

⁵⁵ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, hal. 60.

yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang – undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *Legalisasi* dan *Waarmedking*.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Mengenai akta di bawah tangan ini diatur dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, dan dalam Stbl. 1867 No. 29. Mengenai akta di bawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/ menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berutang) atau paling sedikit selainnya tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh si penandatangan (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang.

Jika diindahkan, maka apabila perikatan dimungkiri, akta di bawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang bersamaan isinya dengan Pasal 1291 Rbg dan Pasal 4 Stbl. 1867 No. 29.

Mengenai apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam pasal 1902 ayat (2) Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang

memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa - peristiwa yang dimajukan oleh seseorang”.

c. Perbedaan akta otentik dan akta dibawah tangan

Perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah:

- 1) Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti;
- 2) Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim sedang akta di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- 3) Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.⁵⁶

Pasal 164 HR, pasal 283 Tbg, dan pasal 1865 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, menempatkan bukti tulisan di tempat paling atas dari seluruh alat-alat bukti yang disebut dalam pasal-pasal undang-undang tersebut.

Walaupun urutan penyebutan alat bukti dalam ketentuan undang-undang itu bukan *imperative*, namun dapat dikatakan bahwa alat bukti tulisan (akta) memang merupakan alat bukti yang paling tepat dan penting, terlebih-lebih pada masyarakat modern saat ini.

Pada hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas tiga, yaitu⁵⁷:

a. Kekuatan pembuktian lahir (*Uitendige Bewijskracht*)

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu,

⁵⁶ G.H.S Lumban Tobing, hal. 46-47.

maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*”, yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat, dimana tanda tangan pejabat itu merupakan jaminan otentisitas dari akta itu, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian lahir, maka akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir. Hal ini berarti bahwa akta di bawah tangan baru berlaku sah, jika yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, artinya jika tanda tangan telah diakui kebenarannya oleh yang bersangkutan, barulah akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (Pasal 1875 Kitab Undang – undang Hukum Perdata).

Orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan, diwajibkan membenarkan (mengakui) atau memungkiri tanda tangannya, sedang bagi ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ia tidak kenal akan tanda tangan tersebut . Oleh karena tanda tangan pada akta di bawah tangan selalu masih dapat dipungkiri oleh si penandatanganan sendiri atau oleh ahli warisnya tidak diakui, maka akta di bawah tangan itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir.

b. Kekuatan pembuktian formil (*Formil Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian formal ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Dalam akta otentik, pejabat pembuat akta menyatakan dalam tulisan itu

bahwa ada yang dinyatakan dalam akta itu sebagaimana telah dicantumkan di dalamnya.

Pada akta pejabat (*ambtelijke acte*), pejabat pembuat akta adalah yang menerangkan apa yang dikonstatia oleh pejabat itu dan menuliskannya dalam akta, dan oleh sebab itu apa yang diterangkan oleh pejabat tadi telah pasti bagi siapapun, sepanjang mengenai tanggal pembuatan, tempat pembuatan akta dan isi/ keterangan dalam akta itu. Dalam *partij akten* sebagai akta otentik, bagi siapapun telah pasti bahwa pihak-pihak dan pejabat yang bersangkutan menyatakan seperti apa yang tertulis di atas tanda tangan mereka.

Dalam hal ini, sudah pasti adalah: tanggal pembuatan akta, dan keaslian tanda tangan pejabat dan para pihak serta saksi-saksi yang turut menandatangani akta tersebut, serta kepastian bahwa para pihak ada menerangkan seperti apa yang diuraikan/ dicantumkan dalam akta itu, sedang kebenaran dari apa yang diterangkan oleh para pihak itu pada hakikatnya hanya pasti antara mereka sendiri.

Akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian formal, jika tanda tangan di bawah akta itu diakui/ tidak disangkal kebenarannya. Dengan diakuinya keaslian tanda tangan pada akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktian formal dari akta di bawah tangan itu sama dengan kekuatan pembuktian formal dari akta otentik.

c. Kekuatan pembuktian materil (*Materiele Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian materil ini menyangkut pembuktian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu.

Akta pejabat sebagai akta otentik, tidak lain hanya membuktikan apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat itu dalam menjalankan jabatannya. Akta para pihak menurut undang-undang merupakan bukti sempurna bagi mereka dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya.

Akta di bawah tangan, jika tanda tangan di dalam akta itu tidak dimungkiri keasliannya, serupa dengan *partij akten* sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian materil bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta para penerima hak dari mereka, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1875 Kitab Undang – undang Hukum Perdata (Pasal 288 Rbg).

2.3 Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/ Pdt.G/2009/PN.Dpk

2.3.1 Para pihak

Kasus yang di deskripsikan disini bersumber dari putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk, dimana Pengadilan Negeri Depok telah memeriksa dan mengadili perkara perdata dengan pihak-pihak yang antara lain sebagai berikut :

Said bin Obed Aljabri, pekerjaan wiraswasta, beralamat di jalan taman sari II nomor 62, Rukun tetangga 006, rukun warga 001, Kelurahan Mahpar, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

MELAWAN

I.Dani Bahdani, Sarjana Hukum, beralamt di jalan kayu manis V, Rukun tetangga 011, Rukun Warga 004, Kelurahan Kayu Manis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

Universitas Indonesia

II. Haji Bonen, beralamt di kampung kali manggis, Rukun tetangga 003, Rukun Warga 004, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**

2.3.2 Duduk perkara

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan Surat Gugatan tanggal 29 Oktober 2009 sebagaimana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah register Nomor 120/Pdt.G/2009?PN.Dpk tanggal 29 Oktober 2009 telah mengajukan gugatan kepada para Tergugat dengan mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

- o Bahwa, berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah nomor 854/L/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 yang dilakukan dihadapan Notaris Trismoni Asmawel, SH. Seluas kurang lebih 502 m2 terletak di Kota Depok, Kecamatan Cimanggis, Kelurahan Harjamukti setempat dikenal jalan alternatif Cibubur oleh Pihak Tergugat II dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).
- o Bahwa, kemudian dilakukan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 November 2004 antara Tergugat II dengan Penggugat yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Harjamukti (AHMAD SAPRIYANI); Bahwa, setelah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dengan nomor 02592/Harjamukti sebagaimana Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 29 November 2004 Nomor 2076/Harjamukti seluas 502 m2 dilakukan pengikatan diri untuk Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat dengan akta Nomor 15 tertanggal 11 Januari 2005 didepan Notaris VIVI VIVITA RANADIREKSA, SH. Yang berkedudukan di Depok dan Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat di depan PPAT / Pejabat Pembuat Akta Tanah Depok ERIKA FENI MASYITHO, SH.

- Bahwa, atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 02592/Harjamukti sampai saat ini belum dibalik namakan, akan tetapi kewajiban atas pajak bumi dan bangunan tanah tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat.
- Bahwa, atas kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut, muncul surat perintah eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Depok dalam perkara No. 03/Pen.Pdt/Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk merupakan perkara antara H. Dani Bahdani / Tergugat I dengan H. Bonen / Tergugat II.
- Bahwa, dilaksanakannya eksekusi tersebut pihak Penggugat sangat dirugikan dan hak – hak selaku pemilik yang sah atas tanah yang dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Agustus 2009 merasa dirampas.
- Bahwa, sebagai pertimbangan, jual beli tersebut di atas telah dilakukan dengan jauh sebelum adanya rencana berdasarkan Penetapan nomor 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk Pengadilan Negeri Depok, sehingga Penggugat selaku pemilik yang sah menurut hukum harus dilindungi.

Dalam eksepsi (oleh Tergugat I)

- Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena tidak tegas apakah gugatan *a quo* menyangkut perbuatan melawan hukum atau gugatan perlawanan.
- Bahwa, materi gugatan Penggugat dalam perkara ini secara umum telah diajukan oleh Penggugat dalam perkara perlawanan No. 134/Pdt.G/2008/PN.Dpk, namun dicabut oleh Penggugat sendiri pada tanggal 05 Februari 2009. Pencabutan tersebut menunjukkan bahwa Penggugat secara tegas telah melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan yang sama, *in casu* dalam perkara ini.
- Bahwa, Penggugat mendalilkan dasar gugatannya karena mengaku telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat II dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan mengaku telah ada pelepasan hak atas tanah tetapi tidak ada satupun yang menyatakan telah terjadi penyerahan

Universitas Indonesia

(*Levering*) sebagai landasan hukum telah beralihnya kepemilikan atau hak atas tanah, bahkan Penggugat mengakui bahwa SHGB No. 02592/Harjamukti belum dibalik nama, dengan demikian walaupun dalil – dalil diatas benar adanya (*quodnon*), Penggugat tidak bisa mengajukan gugatan dalam perkara ini karena tidak mempunyai kualifikasi sebagai pemilik ataupun pihak yang dirugikan terkait dengan eksekusi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 10 Agustus 2009.

Dalam Pokok Perkara (Tergugat I)

- Bahwa, dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah ada Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan PPAT ERIKA FENI MASYITHO,SH. Namun Penggugat tidak menyebutkan tentang Nomor dan tanggal Akta Jual Beli tersebut, sehingga Tergugat I yakin bahwa Akta Jual Beli tersebut Cacat hukum.
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 854/L/2004 tertanggal 19 Oktober 2004, Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 November 2004 antara Tergugat II dengan Penggugat dan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli No. 15 tanggal 11 Januari 2005 walaupun benar (*quod on*) keseluruhannya dilakukan setelah Tergugat I melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat II melalui Akta No. 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris Rawat Erawady, SH. Jadi dengan demikian sudah seharusnya Tergugat I dinyatakan oleh Hukum sebagai satu – satunya pihak yang dapat mengklaim tanah *a quo*.
- Bahwa karena Tergugat II dalam waktu yang cukup lama tidak melaksanakan isi dari Akta No. 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris **RAWAT ERAWADY, SH.** Tersebut, maka Tergugat I kemudian melakukan upaya hukum dengan mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat II dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk yang ada pada saat ini telah berkekuatan hukum tetap dan

Universitas Indonesia

telah di eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk pada tanggal 10 Agustus 2009.

- o Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa dasar kepemilikan Tergugat I atas tanah *a quo* adalah suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap yaitu putusan dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk, sehingga Penggugat dan atau pihak manapun harus mentatati dan tunduk terhadap putusan tersebut, sehingga selain Penggugat harus mengakui kepemilikan Tergugat I atas tanah *aquo*, permohonan Penggugat sita jaminan dan *uitvoerbaar bij vooraad* dengan demikian juga tidak relevan dan harus ditolak.

Dalam Eksepsi (Tergugat II)

- o Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Dan Kedudukan Hukum Mengajukan Perkara Gugatan.

Bahwa secara hukum Penggugat tidak mempunyai kualitas dan/atau tidak memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak mengajukan perkara Gugatan *aquo* dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verklaard*), dengan alasan bahwa PENGGUGAT bukanlah selaku pemilik yang sah atas objek sengketa dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02592 tercatat atas nama TERGUGAT II / H. BONEN. dalil Penggugat yang menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan Jual Beli terhadap objek sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah ERIKA FENI MASYITHO, SH, yang mana Akta Jual Beli tersebut tidak jelas Nomor Akta, hari, tanggal bulan, dan tahun dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT maka dengan jelas terbukti Akta Jual Beli PPAT diragukan keabsahannya secara hukum dan berakibat tidak pernah terjadi Pengalihan Hak Atas Tanah atas objek sengketa, demikian juga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : ' 854/L/2004,

Universitas Indonesia

tertanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris TRISMONI ASAMAWEL, SH. dan Akta Pengikatan Diri Jual Beli Nomor : 15, tertanggal 11 Januari 2005 di depan Notaris VIVI VOVITA RANADIREKSA, SH. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah mengenalnya dan hadir serta menandatangani termasuk Surat Pelepasan Hak atas Tanah tertanggal 15 November 2004 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Harjamukti yaitu AHMAD SAPRIYANI, dengan demikian dalam mengajukan gugatannya PENGGUGAT tidak berhak dan tidak memiliki kedudukan hukum (*persona standi in judicio*).

o Gugatan Penggugat Kabut (*Obscuur Libel*).

Bahwa seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya kabur dan tidakjelas, dengan alasan apakah Materi Gugatan PENGGUGAT adalah merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi atau Perlawanan. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) dan tidak berdasarkan fakta (*Feitelijke Ground*).

Dalam pokok perkara (Tergugat II)

- o Bahwa TERGUGAT II tidak pernah mengalihkan kepemilikan atas objek sengketa kepada PENGGUGAT yang benar adalah antara TERGUGAT II dengan Tergugat I telah melakukan Pengikatan Jual Beli Tanah atas objek sengketa berdasarkan Akta Notaris Nomor : 9, tertanggal 11 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris RAWAT ERAWADY, SH. di Bekasi, dan TERGUGAT I telah membayar lunas kepada TERGUGAT II harga jual beli atas objek sengketa berdasarkan Akta Perdamaian (DADING) yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 07 April 2008 dengan Perkara Nomor : 117/Pdt.G/2007 /PN.Dpkjo. Penetapan Nomor: 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk
- o Bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan Jual Beli terhadap objek sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat

Universitas Indonesia

dihadapan PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Erika Feni Masyito, SH. yang mana Akta Jual Beli tersebut tidak jelas Nomor Akta, hari, tanggal bulan, dan tahun dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT maka dengan jelas terbukti Akta Jual Beli PPAT diragukan keabsahannya secara hukum dan berakibat tidak pernah terjadi Pengalihan Hak atas Tanah atas objek sengketa. demikian juga TERGUGAT II tidak membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 854/L/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris TRISMONI ASAMAWEL, SH dan Akta Pengikatan Diri Jual Beli Nomor : 15, tertanggal 11 Januari 2005 didepan Notaris VIVI VOVITA RANADIREKSA, SH dengan PENGGUGAT. bahwa TERGUGAT II tidak pernah mengetahui Notaris dan hadir serta menandatangani Akta Notaris tersebut di atas termasuk Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 Nopember 2004 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Harjamukti.

- Bahwa berdasarkan fakta hukum kepemilikan hak atas tanah objek sengketa adalah milik TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02592, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 2076/Harjamukti, tanggal 29 November 2004. Dengan demikian terbukti objek sengketa tidak pernah dialihkan atau dijual-belian kepada PENGGUGAT.
- Bahwa pada tahun 2004 pernah dibuat Akta Jual Beli obyek sengketa di Kantor Notaris/PPAT Erika Feni Masyito, SH., namun ketika dilakukan pengecekan di kantor pertanahan dan hendak membayar pajak penjualan (Ppn) ternyata ada yang keberatan karena tanah tersebut dalam keadaan sengketa, maka Akta Perjanjian Jual Beli itu tidak diberi Nomor dan tanggal akan tetapi pada saat itu H. Bonen selaku penjual dan Said selaku pembeli sudah membubuhkan tanda tangan

Saksi – saksi

I. DJAFAR ACHMAD (tidak disumpah).

- Bahwa pada tahun 2004 Sdr. M. Farid Rahmat, SH. mendatangi saksi menawarkan sebidang tanah seluas 502 M2 milik H. Bonen yang terletak di Jalan Alternative Cibubur Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok untuk dibeli oleh saksi ;
- Bahwa adapun batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah sebelah Barat Jalan Alternative Cibubur, Utara Tanah Fatah Nasution, Timur Tanah Kavling DDN dan sebelah Selatan Rumah Makan Kabayan
- Bahwa Sdr. M. Farid Rahmat, SH. Pada saat itu memperlihatkan surat kuasa di bawah tangan dari H. Bonen untuk menjual tanah milik H. Bonen tersebut diatas Bahwa saksi tidak pernah berhubungan secara langsung dengan H. Bonen berkaitan dengan proses jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa, tetapi selalu berhubungan dengan Sdr. M. Farid Rahmat, SH. selaku kuasa dari H. Bonen

II. Tulus Susilo, SH

- Bahwa saksi adalah pegawai di Kantor Pertanahan Kota Depok.
- Bahwa benar obyek sengketa telah bersertifikat yaitu sertifikat No. 02592/Keluarahan Harjamukti atas nama H. Bonen dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan dengan luas 502 M2.

2.3.3 Pertimbangan Hukum Hakim

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat II mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut ;

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) .

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengaku telah melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat II dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 854/L/2004 tanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan

Universitas Indonesia

Notaris Trismoni Asmawel, SH., selain itu menurut Penggugat, Tergugat II juga telah membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 Nopember 2004 dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan Akta No. 15, dari keseluruhan dalil Penggugat tersebut tidak ada satupun yang menyatakan telah terjadi penyerahan (levering) sebagai landasan hukum telah beralihnya hak atas tanah, bahkan Penggugat mengakui Surat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti belum dibalik nama. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas telah jelas Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai pemilik ataupun pihak pihak yang dirugikan terkait dengan eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 10 Agustus 2009

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Eksepsi dari Tergugat II, Majelis Hakim membaca secara cermat gugatan Penggugat, ternyata Penggugat telah menguraikan secara jelas dasar-dasar diajukannya gugatan gugat merasa dirinya adalah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi obyek sengketa namun ternyata tanah tersebut akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Depok berdasarkan Penetapan 03/Pen.Pdt/Pdt/Eks.Peng/2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk. Mengenai apakah benar atau tidaknya Penggugat adalah pemilik obyek sengketa akan diperiksa lebih lanjut setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, karena Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur adalah tidak beralasan dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Eksepsi Tergugat I yang menyatakan Penggugat telah melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan, Majelis juga tidak sependapat dengan alasan bahwa pencabutan gugatan ataupun perlawanan oleh Penggugat atau pelawan adalah hak dari Penggugat yang tidak memerlukan persetujuan tergugat atau terlawan

Universitas Indonesia

sepanjang tergugat atau terlawan belum mengajukan jawaban. Pencabutan gugatan atau perlawanan tersebut juga tidak menghilangkan hak dari Penggugat atau pelawan untuk mengajukan gugatan atau perlawanan dikemudian hari meskipun materi gugatan atau perlawanan yang baru pada prinsipnya sama dengan gugatan atau perlawanan yang telah dicabut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Eksepsi dari Tergugat I ini juga tidak beralasan dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membeli sebidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II dari Penggugat dengan harga Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli Nomor 854/L/2004 tanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Trismoni Asmawel dan dilanjutkan dengan pembuatan surat pelepasan hak atas tanah oleh Tergugat II tertanggal 15 Nopember 2004. Namun ternyata dikemudian hari muncul surat perintah eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Nomor 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/ 2007/PN. Dpk dalam perkara antara H. Dani Bahdani (Tergugat I) dengan H. Bonen (Tergugat II). Penggugat merasa keberatan terhadap perintah eksekusi tersebut karena Penggugat merasa tanah tersebut adalah miliknya ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim sudah jelas kepentingan hukum dan hubungan hukum Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa meskipun menurut Tergugat belum ada penyerahan (*levering*) dari Tergugat II kepada Penggugat maupun obyek sengketa belum dibalik nama menjadi nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II inipun tidak beralasan dan karenanya harus ditolak

Universitas Indonesia

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat II telah menjual tanah kepada Penggugat dengan harga Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 854/L/2004 tanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Trismoni Asmawel, SH., dan dilanjutkan dengan pembuatan surat pelepasan hak atas tanah. oleh Tergugat II kepada Penggugat tertanggal 15 Nopember 2004. setelah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa No. 02592/Harjamukti Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2076/Harjamukti tanggal 29 Nopember 2004, kemudian antara Tergugat II dan Penggugat dibuat Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli dengan Akta Nomor 15 tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Erika Feni Masyito, SH ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I dengan mengatakan bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak mencantumkan Nomor dan tanggal Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan PPAT Erika Feni Masyito, SH, dengan demikian maka akta jual beli tersebut cacat hukum, selain itu antara Tergugat II dengan Tergugat I sudah terlebih dahulu mengadakan pengikatan jual beli atas obyek sengketa yaitu Akta Nomor 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rawat Erawady, SH., sedangkan Penggugat dengan Tergugat II membuat Pelepasan Hak Atas Tanah pada tanggal 15 Nopember 2004 dan membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa baru pada tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Vivi Novita Ranadireksa, SH. ;

Menimbang, bahwa selain itu obyek sengketa juga diperoleh oleh Tergugat I berdasarkan esekusi yang dilakukan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk tanggal 10 Agustus 2009 ;

Universitas Indonesia

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat juga telah dibantah oleh Tergugat II dengan menyatakan bahwa tidak benar Tergugat II telah mengalihkan hak kepemilikannya atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo kepada Penggugat, yang benar menurut Tergugat II, Tergugat II telah melakukan Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa berdasarkan Akta Notaris No. 9 Tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rawat Erawady, SH. dan Tergugat I telah membayar lunas harga jual beli atas obyek sengketa berdasarkan Akta Perdamaian yang dituangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 07 April 2008 dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk Jo. Penetapan No. 03/Pen.Pdt/ Eks.Peng/ 2008/PN. Dpk ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalii! gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka menurut ketentuan Pasal 163 HIR menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 yang berupa akta pengikatan diri untuk jual beli tanggal 11 Januari 2005, oleh karena akta tersebut merupakan akta otentik maka menurut Majelis Hakim telah terbukti antara Penggugat dan Tergugat II telah membuat akta tersebut yang isinya pada pokoknya Tergugat II akan menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan pembuatan akta juai beli tanah akan dibuat setelah sertifikat atas obyek sengketa diterbitkan oieh Kantor Pertanahan

Menimbang, bahwa untuk bukti P-8 yang berupa Sertifikat Hak Guna/Bangunan No. 02592 tanggal 02 Desember 2004 atas nama H. Bonen membuktikan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini adalah milik H. Bonen dan belum dipindahtangankan kepada siapapun juga

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap bukti P-15A s/d P-15H yang berupa Surat Tanda Terima Setoran Pajak (STTS), menurut Majelis Hakim tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, namun

sebagai tanda bahwa orang tersebut telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Menimbang, bahwa dari uraian pembuktian tersebut di atas baik pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim menemukan menemukan adanya fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat (H. Bonen) adalah pemilik yang sah Hak Atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti tanggal 2 Desember 2004 ;
- Bahwa tanah tersebut kemudian dijual kepada Tergugat I terlebih dahulu sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli no. 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Rawat Erawady, SH. Notaris di Kota Bekasi kepada Tergugat I (Dani Bahdani) oleh Tergugat II ;
- Bahwa selain dijual kepada Tergugat I, obyek sengketa juga dijual kepada Penggugat Jual Beli no. 15 tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Vivi Novita Ranadireksa, SH. MKn. Notaris di Depok ;
- Bahwa jual beli dengan menggunakan akta pengikatan Jual beli dilakukan karena pada saat transaksi jual beli dilakukan sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan;
- Bahwa setelah menerima uang pembayaran hak atas tanah ternyata Tergugat II tidak menepati janjinya sebagaimana tersebut dalam akta pengikatan jual beli, sehingga Tergugat I menggugat Tergugat II sebagaimana tersebut dalam perkara perdata No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk dan perkara tersebut diakhiri dengan Putusan Perdamaian tanggal 7 April 2008 ;
- Bahwa Penggugat juga pernah mengajukan perlawanan terhadap Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam perkara perdata Nomor : 134/Pdt.G /2008/PN. Dpk, dan perkara tersebut kemudian dicabut oleh Penggugat sesuai dengan Penetapan No.

134/Pdt.G/2008/PN. Dpk tanggal 5 Pebruari 2009 :

- o Bahwa terhadap Akta.Jual Belt antara Penggugat dengan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Erika Feni Masyitho, SH. Pejabat pembuat AKta Tanah di Depok yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalam bukti P-7 ternyata tidak diberi Nomor dan tanggal, sehingga menurut Majelis Hakim akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II telah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa terlebih dahulu kepada Tergugat I daripada kepada Penggugat, dan antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat Putusan/Akta Perdamaian sebagaimana tersebut dalam Putusan Perdamaian No. 117/Pdt.G/ 2007/PN. Dpk tanggal 7 April 2008 serta telah dilakukan eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok dan Tanah yang menjadi obyek sengketa telah diserahkan kepada Tergugat I, maka sesuai dengan rasa keadilan serta agar adanya kepastian hukum terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Majelis Hakim berpendapat penguasaan dan pemilikan tanah yang dilakukan oleh Tergugat 1 adalah sah dan tanah obyek sengketa ditetapkan menjadi milik dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat II yang berkaitan dengan proses jual beli atas tanah sengketa yang telah dijual kepada orang lain sebelum Penggugat dan Tergugat II melakukan ikatan jual beli, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat II agar Tergugat II mengembalikan uang milik Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka petitum angka 4 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah (obyek sengketa) yang terletak di Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti, luas 502 M2 atas nama H.

Universitas Indonesia

Bonen adalah tidak terbukti dan tidak berlandaskan hukum, maka sudah selayaknya petitum angka 4 yang merupakan petitum pokok gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

2.3.4 Putusan Hakim

DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga saat ini sebesar Rp 1.336.000 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : Rabu, tanggal 16 Juni 2010 oleh kami : DARIYANTO, SH sebagai Ketua Majelis Hakim, BAMBANG JOKO WINARNO, SH dan NENNY YULIANNY, SH. Mkn., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : Selasa, tanggal 22 Juni 2010 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh ASEP ADENG SUNDANA, SH. MH., sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan tanpa hadirnya Kuasa Hukum Tergugat II.

2.4 Analisa Permasalahan

2.4.1 Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Pengikatan Jual Beli merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pengikatan jual beli dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, tidak semua dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati dan bila ada kesepakatan antara pihak yang belum terpenuhi. Dalam peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya Undang – undang Pokok – Pokok

Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain – lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah .

Contohnya dalam hal jual beli hak atas tanah dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Menurut R. Subekti. dalam bukunya, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa - causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.⁵⁸ Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁵⁹

⁵⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987) hal. 75.

⁵⁹ Herliene Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hal. 57.

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁶⁰

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru

⁶⁰ Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*” Majalah Renvoi, Edisi Tahun I No. 12, Bulan Mei 2004, hal. 48 – 49.

Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.⁶¹

Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah.

Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang - undangan yang ada terutama peraturan perundang - undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang - undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004

⁶¹ *Ibid.*, hal. 49.

tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

- a. akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang - undang;
- c. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum.

Maka akta Perjanjian pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris tersebut menjadi sebuah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dikarenakan akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*”, yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penanda tangan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2.4.2 Kekuatan hukum Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah (Putusan No. 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk)

Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II walaupun telah ditandatangani oleh para pihak tetapi tetap dianggap tidak sah / cacat hukum menurut Pengadilan Negeri Depok. Dikarenakan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Dalam hal ini akta tersebut telah di tentukan bentuknya dalam Pasal 38 Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu

Setiap akta Notaris terdiri atas :

- a. Awal akta atau kepala akta yang memuat :
 - 1) judul akta
 - 2) nomor akta
 - 3) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun
 - 4) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- b. Badan akta memuat :
 - 1) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan /atau orang yang mereka wakili;
 - 2) keterangan mengenai kedudukan bertindak para penghadap;
 - 3) isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - 4) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi pengenalan.

c. Akhir atau penutup akta memuat :

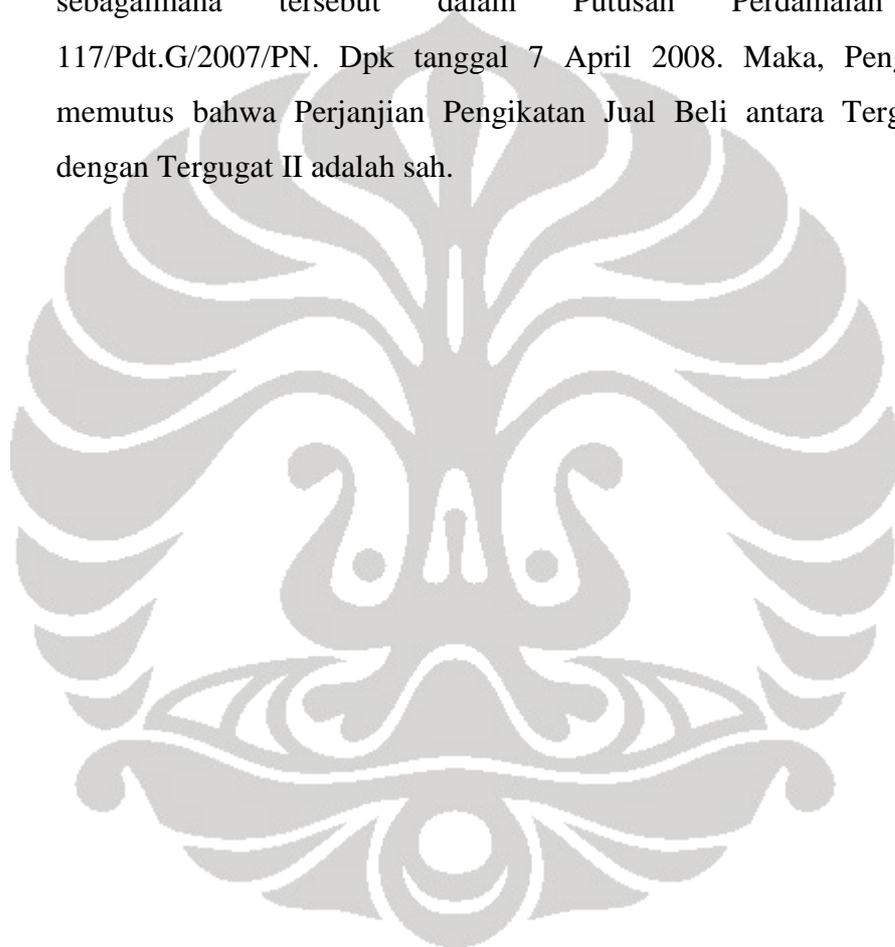
- 1) uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- 2) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- 3) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal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

Dalam hal ini (kasus ini) Akta Jual Beli tersebut tidak di beri Nomor akta, hari dan tanggal dibuatnya akta tersebut. Hal ini telah melanggar ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 38 Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa suatu akta itu harus di beri nomor, hari dan tanggal dibuatnya akta tersebut, maka akta ini tidak sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh Undang – undang dan akta ini menjadi tidak otentik. Oleh karena itu menurut Majelis Hakim akta tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah dan karenanya tidak dapat dijadikan bukti bahwa Tergugat II (H. Bonen) telah menjual tanahnya yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat (Said bin Obed AlJabri). Tetapi karena akta tersebut telah ditanda tangani oleh para pihak menurut Pasal 1869 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Mengenai Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I (Dani Bahdani) dengan Tergugat II (H. Bonen) adalah sah ialah mengingat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Rawat Erawady, SH., Notaris/PPAT

Universitas Indonesia

adalah telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan Pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Selain itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II telah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa terlebih dahulu kepada Tergugat I daripada kepada Penggugat, dan antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat Putusan / Akta Perdamaian sebagaimana tersebut dalam Putusan Perdamaian No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk tanggal 7 April 2008. Maka, Pengadilan memutus bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah.



BAB III PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan oleh Penulis didalam bab-bab sebelumnya, maka simpulan dari permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah :

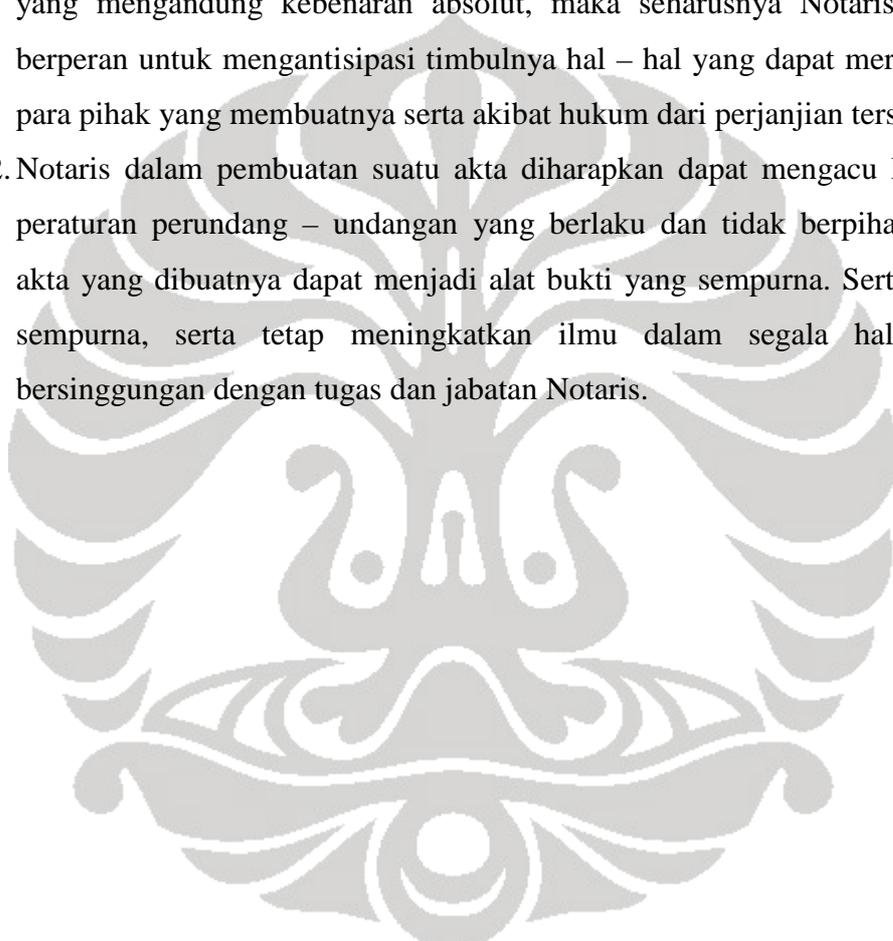
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris dan dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang – undang yang menyebabkan akta tersebut menjadi akta otentik. Maka akta itu mengikat pihak ketiga, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.
2. Berdasarkan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN. Dpk yang menyebutkan bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak sah telah sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan Pasal 38 Undang – undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dikarenakan suatu akta baru dapat disebut otentik bila telah memenuhi bentuk yang telah ditentukan dalam undang – undang tersebut, dan Akta Jual Beli ini tidak ada nomor akta, tanggal dan hari pembuatan Akta tersebut jadi keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok tersebut adalah tepat. Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dianggap sah karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara H. Bonen dengan Dani Bahdani dibuat dihadapan Notaris dan Perjanjian ini memenuhi Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan juga telah terlebih dahulu sebelum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara H. Bonen dengan Said bin Obed Aljabri yang diperkuat oleh Putusan / Akta Perdamaian sebagaimana tersebut dalam Putusan Perdamaian No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk tanggal 7 April 2008. Maka, Pengadilan memutus bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah.

Universitas Indonesia

3.2 Saran

Dalam penulisan tesis ini, saran yang dapat disampaikan oleh penulis adalah :

1. Seorang Notaris harus dapat lebih teliti dan cermat dalam membuat suatu akta. Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, dan oleh karena akta yang dibuatnya tersebut merupakan alat pembuktian yang formal yang mengandung kebenaran absolut, maka seharusnya Notaris dapat berperan untuk mengantisipasi timbulnya hal – hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dari perjanjian tersebut.
2. Notaris dalam pembuatan suatu akta diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang – undangan yang berlaku dan tidak berpihak agar akta yang dibuatnya dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Serta tetap sempurna, serta tetap meningkatkan ilmu dalam segala hal yang bersangkutan dengan tugas dan jabatan Notaris.



DAFTAR REFERENSI

1. BUKU

Andasasmita, Komar. *Notaris II*, Bandung : Sumur Bandung, 1982

Badruzaman, Mariam Darus. *K.U.H. Perdata Buku III. Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cetakan ke-2. Bandung: Alumni Bandung, 2006.

-----, Mariam Darus, et al. *Kompilasi Hukum Perikatan*.Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

-----, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Cetakan ke – 2. Bandung : PT. ALUMNI, 2005.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 1999.

-----, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisaksi, 2007.

Hutabarat, Samuel M. P. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*.Jakarta : PT. Gramedia Widiasarana Indonesia. 2010

Ibrahim, Johanes. *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi)dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : CV. Utomo, 2003.

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cetakan ke-35. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004.

- Isnur, Yulian Eko. *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*.
Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Undang-undang*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Perikatan : Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, 1997
- Meliala, A. Qiram Syamsudin. *Pokok – Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2002.
- MR. Tirtaamidjaja, *Pokok – Pokok Hukum Perniagaan*, Jakarta : Djambatan, 1970
- Nugroho, Heru. *Menggugat Kekuasaan Negara*, Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2001.
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Intermedia
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung, 1981.
- Rusli, Haridjan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, Bandung : MandarMaju, 2003.
- Situmorang, Victor dan Cormentyna Sitanggang. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1991.

Soekanto, Soerjono dan dan Sri Mamudj. *Penelitian Hukum Normatif*. Edisi 1. Cetakan ke-12. Jakarta: Rajawali Pers. 2010.

-----, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. Jakarta: UI Press, 1986.

Soemadipradja, Rahmat S.S.,. *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

-----, *Hukum Perjanjian*, cet. 21. Jakarta: PT Intermasa, 2005.

-----, *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa, 2005.

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-29. Jakarta: Intermasa, 2001.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus*. Edisi Pertama. Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana, 2004.

Surajiman, *Perjanjian Bersama*, Jakarta : Pusbakum, 2001.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan ke-3. Jakarta: Erlangga, 1983.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Cetakan kedua. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

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

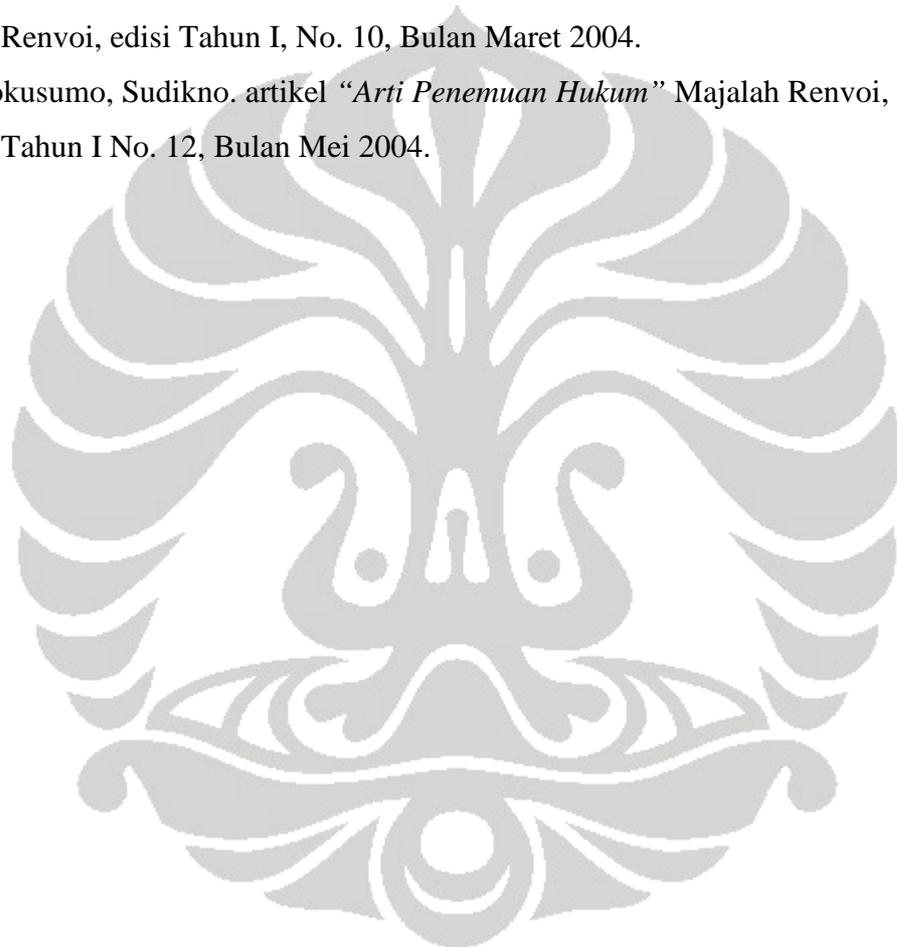
----- . *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*,
PP No. 24 Tahun 1997.

----- . *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998.

3. ARTIKEL

Budiono, Herlien. artikel “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah
Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004.

Mertokusumo, Sudikno. artikel “*Arti Penemuan Hukum*” Majalah Renvoi, Edisi
Tahun I No. 12, Bulan Mei 2004.



PUTUSAN

NO.120/Pdt.G/200S/PN.Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : ----

SAID Bin OBED ALJABRI, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Taman Sari II No. 62 Rt. 006/Rw. 001 Kelurahan Mahpar Kecamatan Taman Sari Kodya Jakarta Timur; --

Dalam hal ini diwakili oleh dan memilih domisili hukum pada Kantor Kuasanya DIDIN CHAERUDIN, Advokat pada Kantor DIDIN & REKAN yang beralamat di Jalan Otto Iskandardinata I Bl No. 11 Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Oktober 2009, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;-----

M E L A W A N

1. **DANI BAHDANI. SH.** Beralamat di Jalan Kayu Manis V Rt. 011/Rw. 004 Kelurahan Kayu Manis Kecamatan Matraman Jakarta Timur; -----

Dalam hal ini diwakili oleh dan memilih domisili hukum pada kantor kuasanya ZULKIFLI MAHAFATNA, SH. Advokat, beralamat di kantor Pengacara / Konsultan Hukum Mahafatna & Partners, Jalan Mabes ABRI No. 1 Cilangkap Jakarta Timur 13870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Desember 2009, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** -----

2. **H. BONEN** beralamat di Kampung Kali Manggis Rt. 003/Rw. 004 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh dan memilih domisili hukum pada kantor kuasanya BERNHARD, SH. dan ARIFIN RUDI NABABAN, SH. masing-masing Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum BEN'S & ASSOCIATES, berkantor di Komplek Jatijajar Blok B2 No. 2 Kecamatan Cimanggis Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 091/SK/BNE S-ASS/XI-2009 tanggal 10 Nopember 2009 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** : -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 120/Pdt/G/2009/PN. Dpk tanggal 30 Oktober 2009 tentang Penunjukkan Majelis ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Negeri Depok No. 1207 Pen.Pdt/G72008/PN. Dpk tanggal 30 Oktober 2009 tentang Penetapan hari sidang ; -----

Telah melihat/memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak ; -----

Telah melihat/memperhatikan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 09 April 2010 ; -----

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak ; -----

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan Surat Gugatan tanggal 29 Oktober 2009 sebagaimana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah register Nomor : 120/Pdt.G/20097PN. Dpk tanggal 29 Oktober 2009 telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut ; -----

- Bahwa, berdasarkan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah Nomor 854/L/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 yang dilakukan dihadapan Notaris **TRISMONI ASMAWEL, SH.** Seluas kurang lebih 502 m2 terletak di Kota Depok, Kecamatan Cimanggis, Kelurahan Harjamukti setempat dikenal jalan Alternatif Cibubur oleh Pihak Tergugat II dijual kepada Penggugat dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ; -----

- Bahwa, kemudian dilakukan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 November 2004 antara Tergugat li dengan Penggugat yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Harjamukti (**AHMAD SAPRIYANI**) ; Bahwa, setelah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dengan Nomor 02592/Harjamukti sebagaimana surat ukur/Gambar Situasi tanggal 29 November 2004 Nomor 2076/Harjamukti seluas 502 M2 dilakukan Pengikatan Diri untuk Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat dengan Akta Nomor : 15 tertanggal 11 Januari 2005 didepan Notaris **VIVI VOVITA RANADIREKSA, SH.** Yang berkedudukan di Depok dan Akta Jua! Beli antara Tergugat II dengan Penggugat di depan PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Depok **ERIKA FENI MASYITHO, SH.** ; -----

- Bahwa, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti sampai saat ini belum dibalik namakan, akan tetapi kewajiban atas pajak bumi dan bangunan tanah tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat ; -----
- Bahwa, atas kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut, muncul Surat Perintah Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Depok dalam perkara No. 03/Pen.Pdt/Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/ 2007/PN.Dpk. merupakan perkara antara H. DANI BAHDANI/Tergugat I dengan H. BONEN/ Tergugat II ; -----

- Bahwa, Eksekusi tersebut dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 11 Desember 2008 berdasarkan penetapan Nomor 03/Pen.Pdt./Eks.Peng/ 2008/PN.Dpk. jo. Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk. "untuk mengeksekusi pengosongan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02592/Kota Depok, seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi)

sertifikatnya tertanggal 2 desember 2004, terdaftar atas nama H. BONEN, sebagaimana termaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 09 tanggal 11 juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan notaris **RAWAT ERAWADY, SH.** Terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat, setempat dikenal oleh umum sebagai jalan Alternatif Cibubur Rt. 005/Rw. 009 ;-----

- Bahwa, eksekusi tersebut tertunda pelaksanaannya sebagaimana Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 03/Pen.Pdt/Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk. tertanggal 11 Desember 2008 yang ditandatangani oleh Jurusita **BAMBANG NOORHADI, Sm.Hk.** dikarenakan pihak Penggugat bukan sebagai pihak dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk. dengan memperlihatkan ke pihak Jurusita dari Pengadilan Negeri Depok berupa tanda bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang dieksekusi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Asli No. 02592/Harjamukti luas 502 M2 atas nama **H. BONEN/Tergugat II**, sementara pihak Pemohon Eksekusi sendiri yakni **H. DANI BAHDANI, SH / Tergugat I** pada waktu itu hadir kuasa hukumnya **ZULKIFLI MAHAFATNA, SH.** tidak bisa memperlihatkan bukti Sertifika Hak Guna Bangunan No. 02592/Kota Depok luas 600 M2 atas nama **H. BONEN** sebagaimana dasar permohonan eksekusi No. 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/ PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk.; -----

- Bahwa, tertundanya eksekusi tersebut pada tanggal 11 Agustus 2009 pihak Pengadilan Negeri Depok melakukan Eksekusi Pengosongan kembali atas tanah milik Penggugat atas dasar penetapan yang sama yakni No. 03/Pen.Pdt/Pdt/Eks.Peng/ 2008/PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk.; -----

- Bahwa, eksekusi yang kedua kalinya tersebut terlaksana dengan secara paksa oleh pihak Pengadilan Negeri Depok, walaupun, walaupun Penggugat memperlihatkan bukti-bukti kepemilikan serta surat yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Kota Depoki luas 600M2 atas nama H. BONEN yang dijadikan dasar penetapan eksekusi No. 03/Pen.Pdt/ Eks.Peng/ 2008/PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk. tidak tercatat dalam daftar pembukuan di Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Depok, dan yang tercatat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki Penggugat yakni No. 12592/Harjamukti luas 502 M2 atas nama H. Bonen, jadi eksekusi tersebut obscur libel/salah alamat dan cacat hukum ; ---

- Bahwa dilaksanakannya eksekusi tersebut pihak : Penggugat sangat dirugikan dan hak-hak selaku pemilik yang sah atas tanah yang dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Augtus 2009 merasa dirampas ; -----

- Bahwa, sebagai pertimbangan, jual beli

tersebut di atas telah dilakukan dengan jauh sebelum adanya rencana berdasarkan Penetapan Nomor 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/ 2008/PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk. Pengadilan Negeri Depok, Sehingga Penggugat- selaku Pemilik yang sah menurut hukum harus dilindungi; -----

- Bahwa, menurut hukum mengenai sengketa perdata No. 117/Pdt.G/2007/ PN.Dpk. di Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas adalah merupakan persoalan antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Penggugat ; -----

- Bahwa, Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I untuk mengalihkan terhadap objek sengketa yakni tanah milik Penggugat yang sekarang dikuasai Tergugat I, dengan ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Depok c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor terdaftar atas nama **H. BONEN** termaksud dalam Pengikatan diri untuk Jual Beli antara **H. BONEN** dengan **SAID OBED ALJABRI** Akta Nomor 15 Januari 2005 didepan Notaris Depok **VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH.** dan Akta Jual Beli antara **H. BONEN** dengan **SAID BIN OBED ALJABRI** didepan PPAT Depok **ERIKA MASYITHO, SH.** Terletak di Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat setempat dikenal oleh umum sebagai jalan Alternatif Cibubur Rt. 005 / Rw. 009 ;

- Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II (Uit voorbaar bi voorraad) ; -----

- Bahwa, mengingat eksekusi pengosongan yang dilakukan Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Agustus 2009 menimbulkan kerugian yang sangat besar dan riil terhadap tanah milik Penggugat, karena itu Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Depok berkenan memutuskannya ; -----

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Depok c/q. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan memutuskan : -----

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan syah dan berharga Sita Jaminan tersebut diatas ; -----
3. Menyatakan batal dan cacat hukum eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Depok

tertanggal 10 Agustus 2009 penetapan Eksekusi Nomor : 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk ; -----

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti luas 502 M2 atas nama **HAJI BONEN** ; -----

5. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang menguasai sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02592/Harjamukti luas 502 M2, Sertifikatnya tertanggal 2 Desember 2004 terdaftar atas nama H. BONEN, terletak dikenal oleh umum sebagai Jalan Alternatif Cibubur Rt. 005 / Rw. 009 untuk mengosongkan/ mengembalikan/menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa terkecuali ; -----

6. Menyatakan jual beli berdasarkan Akta perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah Nomor 854/L/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 yang dilakukan dihadapan Notaris **TRISMONI ASMAWEL, SH.** Jo. Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 November 2004 antara Tergugat II dengan Penggugat yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Harjamukti (**AHMAD SAPRIYANI**) Jo. Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor : 15 tertanggal 11 Januari 2005 di depan Notaris **VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH.** Jo. dan Akta Jual Beli di depan PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Depok **ERIKA FENI MASYITHO, SH.** Menurut pasal 26 UUPA adalah sah ; -----
7. Menyatakan cacat hukum Akta Perdamaian (Perjanjian Perdamaian) tanggal 07 April 2008 tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 7 April 2008 Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk. beserta Penetapan Nomor : 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/ PN.Dpk. jo. No. 117/Pdt.G/2007/ PN.Dpk. tertanggal 21 Nopember 2008 yang berupa perintah untuk melaksanakan putusan tersebut sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik Penggugat ; ---

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (Uitvoerbar bij voorraad) ; -----
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 08 Desember 2009 para pihak hadir, Majelis Hakim pada kesempatan itu telah berusaha untuk mendamaikan para pihak agar mengakhiri sengketa ini dengan perdamaian melalui proses mediasi dan karena para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah menunjuk **Hj. INDAH WASTU KENCANA WULAN, SH. MH.** Sebagai Hakim Mediator sebagaimana disyaratkan dalam PERMA R.I. No.1 Tahun 2008 Jo. Pasal 130 HIR ; ---

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 29 Desember 2009 yang pada pokoknya menyatakan telah dilakukan mediasi diantara kedua

belah pihak untuk melakukan perdamaian ternyata perdamaian tidak berhasil dicapai, untuk itu pemeriksaan dilanjutkan dengan acara pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat : -----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 19 Januari 2010 pihak Penggugat maupun Para Tergugat hadir kuasanya, Majelis Hakim juga telah bemsaha untuk mendamaikan kedua belah pihak agar mengakhiri sengketa ini dengan perdamaian, akan tetapi tidak berhasil. Untuk itu pemeriksaan dilanjutkan dengan acara pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah menyerahkan jawaban tanpa tanggal dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ; -----

DALAM EKSEPSI -----

2. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur libe*) karena tidak tegas apakah gugatan a quo menyangkut perbuatan melawan hukum ataukah gugatan perlawanan, di dalam Petitum Gugatannya butir 3, Penggugat mohon agar eksekusi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Depok dalam perKARA No. 10. 10 Agustus 2009 dinyatakan cacat hukum, sementara dalam butir 4 Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa. Petitum butir 3 a quo seharusnya diajukan dalam upaya hukum lainnya ; -----

3. Bahwa materi Gugatan Penggugat dalam perkara ini secara umum telah diajukan oleh Penggugat dalam perkara perlawanan No. 1 34/Pdt. G/2008/ PN.Dpk, namun dicabut oleh Penggugat sendiri pada tanggal 05 Pebruari 2009. Pencabutan Gugatan dalam perkara perlawanan No. 1 34/Pdt.G/2008/PN.Dpk. tersebut menunjukkan bahwa Penggugat secara tegas telah melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan yang sama, in casu dalam perkara ini ; -----

4. Bahwa Penggugat mendalilkan dasar gugatannya karena mengaku telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat II melalui Akta Pengikatan Jual Beli No. 854/L/2004 tertanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat di hadapan Notaris **TRISMONI TASMAWEL, SH.** Kemudian Penggugat juga mengaku telah ada Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 Nopember 2004 antara Tergugat II dengan Penggugat, selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa tanggal 11 Januari 2005 di hadapan Notaris **VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH,** Telah dilakukan Pengikatan Diri Untuk Jual Beli melalui Akta No. 15. dari keseluruhan dalil Penggugat di atas, tidak satupun yang menyatakan telah terjadi penyerahan (*Levering*) sebagai landasan hukum telah beralihnya kepemilikan atau hak atas tanah, bahkan Penggugat pun mengakui bahwa SHGB No. 02592/Harjamukti belum dibalik nama, dengan demikian walaupun dalil-dalil Penggugat di atas benar adanya (*quodnon*), Penggugat tidak bisa mengajukan Gugatan dalam perkara ini karena Penggugat tidak mempunyai kualifikasi

sebagai pemilik ataupun pihak yang dirugikan terkait dengan eksekusi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Depok pada tanggal No. 10 Agustus 2009 ; -----

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil butir 2, 3 dan 4 di atas, maka mohon agar Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Dalam Pokok Perkara. : -----

6. Mohon agar seluruh dalil yang telah Tergugat I sampaikan dalam bagian Eksepsi dianggap sebagai bagian dalam Pokok Perkara ini ;-----
7. Bahwa di dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan telah ada Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan PPAT Erika Feni Masyitho, SH. Bahkan di dalam Petitumnya butir 6 juga disebutkan perihal Akta Jual Beli a quo. Namun demikian Penggugat tidak menjelaskan tentang Nomor dan tanggal Akta Jual Beli tersebut, sehingga Tergugat I berkeyakinan bahwa Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sepatantasnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang terhormat ; -----

8. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 854/L/2004 tertanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat di hadapan Notaris **TRISMONI TASMAWEL, SH.** Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 Nopember 2004 antara Tergugat II dengan Penggugat dan Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli No. 15 tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Notaris **VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH.** walaupun benar (quod non) keseluruhannya dilakukan setelah tergugat I melakukan Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat II melalui Akta No. 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Notaris **RAWAT ERAWADY, SH.** Jadi dengan demikian sudah seharusnya Tergugat I dinyatakan oleh hukum sebagai satu-satunya pihak yang dapat mengklaim tanah a quo ; ----

9. Bahwa karena Tergugat II dalam waktu yang cukup lama tidak melaksanakan isi dari Akta No. 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris **RAWAT ERAWADY, SH.** Tersebut, maka Tergugat I kemudian melakukan upaya hukum dengan mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat II dalam perkara No. 117/Pdt.G/ 2007/PN.Dpk yang ada pada saat ini telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpkjo. Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk pada tanggal 10 Agustus 2009 ; -----

10. Bahwa sebelum dilakukannya Eksekusi pengosongan lanjutan tanggal 10 Agustus 2009, Penggugat telah melakukan perlawanan terhadap Penetapan Pengadilan Nomor : 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. Nomor : 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk dalam perkara No. 134/Pdt.G/ 2008/ PN.Dpk, narnun dicabut oleh Penggugat sendiri pada tanggal 05 Pebruari 2009, Pencabutan Gugatan dalam perkara perlawanan No. 134/Pdt.G./ 2008/PN.Dpk

menunjukkan bahwa secara tegas Penggugat telah menyetujui Penetapan Eksekusi Nomor : 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/ 2008/PN.Dpk jo. Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk, sehingga dengan demikian juga secara langsung mengakui kepemilikan Tergugat I atas obyek perkara ; -----

11. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa dasar kepemilikan Tergugat I atas tanah a quo adalah suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap yaitu putusan dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk, sehingga Penggugat dan atau pihak manapun harus mentatati dan tunduk terhadap putusan tersebut, sehingga selain Penggugat harus harus mengakui kepemilikan Tergugat I atas tanah aquo, permohonan Penggugat sita jaminan dan uitvoorbaar bij voorraad dengan demikian juga tidak relevan dan harus ditolak ; -----

12. Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat at dinyatakan ditolak untuk keseluruhannya ; -----

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diajukan oleh tergugat I dan bukti-bukti otentik yang mendukungnya, maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut; -----

Dalam Eksepsi : -----

- Menerima Eksepsi Tergugat I -----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat; -----

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II juga telah menyerahkan jawaban tertanggal 02 Pebruari 2010 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut ; -----

I. DALAM EKSEPSI -----

1. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Dan Kedudukan Hukum Mengajukan Perkara Gugatan. -----

Bahwa secara hukum PENGGUGAT tidak mempunyai kualitas dan/atau tidak memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak mengajukan perkara Gugatan aquo dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on van kelijk verklaard), dengan alasan bahwa PENGGUGAT bukanlah selaku pemilik yang sah atas objek sengketa dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02592 tercatat atas nama TERGUGAT II / H. BONEN. dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II telah melakukan Jual Beli terhadap objek sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Erika Feni Masyitho, SH, yang mana Akta Jual Beli tersebut tidak jelas Nomor Akta, hari,

tanggal bulan, dan tahun dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT maka dengan jelas terbukti Akta Jual Beli PPAT diragukan keabsahannya secara hukum dan berakibat tidak pernah terjadi Pengalihan Hak Atas Tanah atas objek sengketa, demikian juga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : ' 854/L/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris TRISMONI ASAMAWEL, SH. dan Akta Pengikatan Diri Jual Beli Nomor : 15, tertanggal 11 Januari 2005 di depan Notaris VIVI VOVITA RANADIREKSA, SH. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah mengenalnya dan hadir serta menandatangani termasuk Surat Pelepasan Hak atas Tanah tertanggal 15 November 2004 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Harjamukti yaitu AHMAD SAPRIYANI, dengan demikian dalam mengajukan gugatannya PENGGUGAT tidak berhak dan tidak memiliki kedudukan hukum (persona standi in judicio) ; -----

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel). -----

Bahwa seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya kabur dan tidakjelas, dengan alasan apakah Materi Gugatan PENGGUGAT adalah merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi atau Perlawanan. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum (Rechtelijke Ground) dan tidak berdasarkan fakta (Feitelijke Ground) ; -----

Bahwa semua dalam dalil-dalil (Posita) gugatan PENGGUGAT mulai dari butir 4 halaman 1 s/d butir 10 halaman 2 telah mempersoalkan Pelaksanaan Eksekusi Pengadilan Negeri Depok No. 03/Pen.Pdt/ Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk dan dalam petitumnya pada butir 3 menyatakan batal dan cacat hukum eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 10 Agustus 2009 Penetapan Eksekusi Nomor : 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk dan dalam petitum pada butir 7 menyatakan "Cacat Hukum Akta Perdamaian (Perjanjian Perdamaian) tanggal 7 April 2008 tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 7 April 2008 Nomor : 117/Pdt.G/2007 /PN.Dpk beserta Penetapan Nomor : 03/Pen.Pdt/ Eks.Peng/2008/PN.Dpk jo. Nomor 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk tertanggal 21 November 2008 yang berupa perintah untuk melaksanakan putusan tersebut sepanjang mengenai tanah yang menjadi milik "PENGGUGAT" adalah merupakan PERKARA PERLAWANAN dan bukan perkara GUGATAN PERDATA. Demikian juga disisi lain dalam petitumnya I pada butir 6 menyatakan jual beli berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 854/I/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT yang diketahui oleh Kepala kelurahan Hardjamukti (Ahmad Saprtyani). Jo. Akta Jual Beli didepan PPAT pejabat Pembuat Akta Tanah Depok ERIKA FENI MASYITHO, SH." adalah kabur dan tidak jelas

karena mengandung cacat formil karena tidak memiliki dasar hukum yang tegas dan jelas dalam posita, dan dalil gugatan yang didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, dan oleh karena itu gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on van kelijk verklaard). --

II. DALAM POKOK PERKARA. -----

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT II dalam Eksepsi mohon dianggap pula termasuk dalam Pokok Perkara dimana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan -----
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya berdasarkan fakta (secara logis) dan yuridis -----
3. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada butir 1 s/d 3 halaman 1. bahwa TERGUGAT II tidak pernah mengalihkan kepemilikan atas objek sengketa kepada PENGGUGAT yang benar adalah antara TERGUGAT II dengan Tergugat I telah melakukan Pengikatan Jual Beli Tanah atas objek sengketa berdasarkan Akta Notaris Nomor : 9, tertanggal 11 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris RAWAT ERAWADY, SH. di Bekasi, dan TERGUGAT I telah membayar lunas kepada TERGUGAT II harga jual beli atas objek sengketa berdasarkan Akta Perdamaian (DADING) yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 07 April 2008 dengan Perkara Nomor : 117/Pdt.G/2007 /PN.Dpkjo. Penetapan Nomor: 03/Pen.Pdt/ Eks.Peng/2008/PN.Dpk ; -----
4. Bahwa sebagaimana telah ditegaska oleh TERGUGAT II tersebut pada butir 1 di atas, bahwa TERGUGAT II tidak pernah melepaskan atau mengalihkan hak kepemilikan atas objek sengketa kepada PENGGUGAT sebagaimana PENGGUGAT dalilkan dalam surat gugatannya. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan Jual Beli terhadap objek sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Erika Feni Masyito, SH. yang mana Akta Jual Beli tersebut tidak jelas Nomor Akta, hari, tanggal bulan, dan tahun dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT maka dengan jelas terbukti Akta Jual Beli PPAT diragukan keabsahannya secara hukum dan berakibat tidak pernah terjadi Pengalihan Hak tas Tanah atas objek sengketa. demikian juga TERGUGAT II tidak membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 854/L/2004, tertanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris TRISMONI ASAMAWEL, SH dan Akta Pengikatan Diri Jual Beli Nomor : 15, tertanggal 11 Januari 2005 didepan Notaris VIVI VOVITA RANADIREKSA, SH dengan PENGGUGAT. bahwa TERGUGAT II tidak pernah mengetahui Notaris dan hadir serta menandatangani Akta Notaris tersebut di atas termasuk Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 Nopember 2004 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan

Harjamukti -----

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum kepemilikan hak atas tanah objek sengketa adalah milik TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 02592, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 2076/Harjamukti, tanggal 29 November 2004. Dengan demikian terbukti objek sengketa tidak pernah dialihkan atau dijual-belikan kepada PENGGUGAT ; -----
6. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada butir 4 halaman 1 dan butir 5 sampai dengan butir 10 adalah tidak jelas dan kabur. Bahwa seharusnya PENGGUGAT mengajukan dalil-dalilnya dalam PERKARA PERLAWANAN atas Penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Depok Nomor : 03/Peng.Pdt/Eks.Peng/2008/PN.Dpk pada waktu itu, dan tidak ada hubungannya dengan perkara ini. Sehubungan dengan itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak secara tegas gugatan PENGGUGAT KARENA TIDAK BERALASAN ; -----

7. Bahwa PENGGUGAT mengklaim telah membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas objek sengketa. Bahwa Pajak Bumi Bangunan (PBB) bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah ; -----
8. Bahwa menanggapi dalil gugatan PENGGUGAT dalam butir 11 halaman 3 yang menyatakan sengketa perdata antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang pernah diperiksa dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Depok dalam perkara perdata Nomor : 117/Pdt.G/2007 /PN.Dpk adalah merupakan persoalan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada PENGGUGAT adalah tidak beralasan dan harus ditolak, bahwa seharusnya jika PENGGUGAT mengetahui adanya sengketa perdata antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II mengenai objek sengketa yang PENGGUGAT mendalilkan bahwa objek sengketa adalah miliknya seharusnya PENGGUGAT tidak berdiam diri tetapi harus melakukan gugatan intervensi dalam perkara perdata tersebut di atas ; -----

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang mengadili dan memeriksa perkara perdata ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI -----

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT

DALAM POKOK PERKARA -----

- Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet on van kelijk verklaard) -----

- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara

ini -----

Apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) -----

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Pebruari 2010, atas Replik Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 09 Maret 2010 ; ---

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 09 April 2010 Majelis Hakim bersama-sama dengan para pihak telah melakukan sidang di tempat (plaatsopname) yang hasilnya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang pada pokoknya diperoleh fakta tanah obyek sengketa terletak di RT.05 RW. 9 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cirnanggis Kota Depok dengan batas-batas ; -----

Utara : Kavling DDN ; -----

Selatan (Depan) : Dahulu dikenal sebagai Jalan Alternative Cibubur sekarang Jalan Trans Yogi ; -----

Barat : Tanah Fatah Nasution ; -----

Timur : Rumah Makan Kabayan ; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa : -----

1. **Fotocopy**
- 2.

Dimana foto copy surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan aslinya dimana untuk Bukti P-1 tidak ada aslinya sedangkan yang lainnya sesuai dengan aslinya ; -----

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah sesuai dengan agamanya kecuali saksi yang oleh suatu sebab menurut Undang-Undang tidak boleh disumpah, yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut ; -----

1. **Saksi DJAFAR ACHMAD (tidak disumpah).** -----
 - Bahwa pada tahun 2004 Sdr. M. Farid Rahmat, SH. mendatangi saksi menawarkan sebidang tanah seluas 502 M2 milik H. Bonen yang terletak di Jalan Alternative Cibubur Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok untuk dibeli oleh saksi ; -----
 -
 - Bahwa adapun batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah sebelah Barat Jalan Alternative Cibubur, Utara Tanah Fatah Nasution, Timur Tanah Kavling DDN dan

sebelah Selatan Rumah Makan Kabayan ; -----

- Bahwa Sdr. M. Farid Rahmat, SH. Pada saat itu memperlihatkan surat kuasa di bawah tangan dari H. Bonen untuk menjual tanah milik H. Bonen tersebut diatas ; -----

- Bahwa saksi tidak pernah berhubungan secara langsung dengan H. Bonen berkaitan dengan proses jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa, tetapi selalu berhubungan dengan Sdr. M. Farid Rahmat, SH. selaku kuasa dari H. Bonen. -----

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan H. Bonen sekali yaitu pada waktu akan dibuat akta perjanjian jual beli, dan pada saat itu saksi menanyakan kepada H. Bonen "apakah benar akan menjual tanahnya ?" dan dijawab oleh H. Bonen "benar" -----

- Bahwa pada saat itu tanah yang mau dijual milik H. Bonen masih dalam proses pensertifikatan di Kantor Pertanahan ; -----

- Bahwa tanah milik H. Bonen tersebut akhirnya dibeli oleh adik saksi yang bernama Said dengan harga Rp. 850.000.000 (delapan ratus.lima puluh juta rupiah), dan bam dibayar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) pada saat dibuat Akta Perikatan Jual Beli. kemudian pada tahun 2004 dibayarkan kembali sisa uang pembayaran tanah sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) yang dititipkan di Kantor Notaris Erika Feni. SH. dimana yang menerima uang tersebut adalah H. Bonen, H. Farid Rahmad dan anaknya serta ditemani seorang pegawai Kantor Kecamatan ; -----

- Bahwa uang tersebut dititipkan di Kantor Notaris karena karena pihak H. Bonen datangnya larna, namun isi surat perjanjian sudah dibacakan terlebih dahulu kepada saksi, setelah itu saksi meninggalkan Kantor Notaris ; -----
- Bahwa pada waktu menerima uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), H. Bonen menandatangani surat tanda terima uang ; -----
- Bahwa pada saat dilakukan pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Tanah yang menandatangani adalah saksi dengan sdr. M. Farid Rahmat ; -----
- Bahwa pada tahun 2004 pernah dibuat Akta Jual Beli obyek sengketa di Kantor Notaris/PPAT Erika Feni Masyito, SH., namun ketika dilakukan pengecekan di kantor pertanahan dan hendak membayar pajak penjualan (Ppn) ternyata ada yang keberatan karena tanah tersebut dalam keadaan sengketa, maka Akta Perjanjian Jual Beli itu tidak diberi Nornor dan tanggal akan tetapi pada saat itu H. Bonen selaku penjual dan Said selaku pembeli sudah membubuhkan tanda tangan ; -----

- Bahwa orang yang berkeberatan terhadap proses jual beli tanah antara Penggugat dengan H. Bonen bernama Sutaji yang mengaku pemilik hak atas tanah yang menjadi obyek

sengketa dan meminta agar sertifikat tanah tersebut diblokir; -----

- Bahwa Akta Jual Beli antara Tergugat H. Bonen dengan Penggugat dibuat setelah sertifikat hak atas tanah selesai atau jadi; -----
- Bahwa obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat I yang memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat II, akan tetapi saksi mendengar perjanjian jual beli tersebut dibatalkan karena uang penjualan tanah tersebut telah dikembalikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I ; -----

2. **Saksi H. TULUS SUSILO, SH. MH.** -----

- Bahwa Saksi adalah pegawai di Kantor Pertanahan Kota Depok ; -----
- Bahwa benar obyek sengketa telah bersertifikat yaitu sertifikat No. 02592/Keluarahan Harjamukti atas nama H. Bonen dan telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan dengan luas 502 M2; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada sertifikat Hak Guna Bangun dengan Nomor 02592/Kota Depok dengan luas tanahnya 600 M2 ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memegang sertifikat tersebut sekarang ini ; ----
- Bahwa di Kantor Pertanahan Kota Depok tidak menyimpan lampiran akta jual beli yang berkaitan dengan obyek sengketa ; -----
- Bahwa saksi pernah mendengar sertifikat No. 02592/Kota Depok atas nama H. Bonen, akan tetapi saksi tidak tahu apakah H. Bonen memiliki tanah lain selain tanah yang menjadi obyek sengketa ; -----
- Bahwa sesuai aturan di Kantor Pertanahan, setiap sertifikat itu tidak pernah mencantumkan Kota Depok tetapi selalu mencantumkan nama Kelurahanya ; ---
- Bahwa saksi tidak tahu obyek sengketa terletak di Rt/Rw berapa, akan tetapi saksi tahu persis letak obyek sengketa karena saksi ikut hadir pada saat dilakukan kegiatan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk memperkuat sangkalan/bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti tertulis berupa : -----

1. Foto copy -----

2.

Dimana bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya ; -----

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II, telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa ;

1. Foto copy -----

2.

Bahwa bukti-bukti tertulis tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya ; -----

Menimbang, bahwa setelah acara jawab menjawab selesai, Penggugat telah mengajukan

kesimpulannya tertanggal 25 Mei 2010, begitu pula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 25 Mei 2010, kemudian para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apa lagi dan selanjutnya mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

--

DALAM EKSEPSI -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut ; -----

1. Gugatan Penggugat kabur (obscuur libelle) . -----

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena menurut Tergugat I, Penggugat dalam surat gugatannya tidak menyebutkan secara tegas apakah gugatan aquo menyangkut perbuatan melawan hukum ataukah gugatan perlawananan sebab Penggugat dalam petitum gugatannya butir 3 memohon agar eksekusi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Depok No. 10 Agustus 2009 dinyatakan cacat hukum, sementara dalam butir 4 Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, pembuatan semacam itu adalah tidak benar yaitu petitum 3 seharusnya diajukan dalam upaya hukum perlawanan sedangkan petitum 4 seharusnya diajukan dalam upaya hukum lainnya ; -----

Bahwa sedangkan menurut Tergugat II, gugatan Penggugat kabur disebabkan Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas merupakan gugatan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi ataukah perlawanan, selain itu gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum serta tidak berdasarkan fakta ; -----

Penggugat telah melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan karena Penggugat secara umum telah mengajukan perlawanan dengan materi secara umum sama yaitu dalam perkara No. 134/Pdt.G/2008/PN.Dpk, namun perkara tersebut dicabut oleh kembali oleh Penggugat pada tanggal 5 Pebruari 2009, berdasarkan hal-hal tersebut berarti Penggugat telah melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan ; -----

Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (persona standi in judicio) -----

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengaku telah melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat II dengan Akta Perikatan Jual Beli No. 854/L/2004 tanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Trismoni Asmawel, SH., selain itu menurut Penggugat, Tergugat II

juga telah membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 15 Nopember 2004 dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan Akta No. 15, dari keseluruhan dalil Penggugat tersebut tidak ada satupun yang menyatakan telah terjadi penyerahan (levering) sebagai landasan hukum telah beralihnya hak atas tanah, bahkan Penggugat mengakui Surat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti belum dibaliknama. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas telah jelas Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai pemilik ataupun pihak pihak yang dirugikan terkait dengan eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 10 Agustus 2009 ; -----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Nomor 1 yang diajukan oleh Tergugat I Majelis Hakim tidak sependapat dengan alasan bahwa upaya yang ditempuh oleh Penggugat selaku pihak ketiga yang berkeberatan terhadap perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap dan sedang dalam proses eksekusi maupun telah dilakukan eksekusi, maka upaya hukum yang dapat diajukan oleh pihak ketiga tersebut adalah gugatan bukan bantahan/perlawanan, dengan demikian upaya yang ditempuh oleh pihak ketiga in casu Penggugat ah sudah tepat dan benar ; --

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Eksepsi dari Tergugat II, jelis Hakim membaca secara cermat gugatan Penggugat, ternyata Pengugat telah menguraikan secara jelas dasar-dasar diajukannya gugatan gugat merasa dirinya adalah pemilik yang sah atas tanah yang Smefijadi obyek sengketa namun ternyata tanah tersebut akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Depok berdasarkan Penetapan 03/Pen.Pdt/Pdt/ Eks.Peng/2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk. Mengenai apakah benar atau tidaknya Penggugat adalah pemilik obyek sengketa akan diperiksa lebih lanjut setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, karena Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur adalah tidak beralasan dan karenanya harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Eksepsi Tergugat I yang menyatakan Penggugat telah melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan, Majelis juga tidak sependapat dengan alasan bahwa pencabutan gugatan ataupun perlawanan oleh Penggugat atau pelawan adalah hak dari Penggugat yang tidak memerlukan persetujuan tergugat atau terlawan sepanjang tergugat atau terlawan belum mengajukan jawaban. Pencabutan gugatan atau perlawanan tersebut juga tidak menghilangkan hak dari Penggugat atau pelawan untuk mengajukan gugatan atau perlawanan dikemudian hari meskipun materi gugatan atau perlawanan yang baru pada prinsipnya sama dengan gugatan atau perlawanan yang telah dicabut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Eksepsi dari Tergugat I ini

juga tidak beralasan dan karenanya harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membeli sebidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat II dari Penggugat dengan harga Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli Nomor 854/L/2004 tanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Trismoni Asmawel dan dilanjutkan dengan pembuatan surat pelepasan hak atas tanah oleh Tergugat II tertanggal 15 Nopember 2004. Namun ternyata dikemudian hari muncul surat perintah eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Nomor 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/ 2007/PN. Dpk dalam perkara antara H. Dani Bahdani (Tergugat I) dengan H. Bonen (Tergugat II). Penggugat merasa keberatan terhadap perintah eksekusi tersebut karena Penggugat merasa tanah tersebut adalah miliknya ; ---

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim sudah jelas kepentingan hukum dan hubungan hukum Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa meskipun menurut Tergugat belum ada penyerahan (levering) dari Tergugat II kepada Penggugat maupun obyek sengketa belum dibaliknama menjadi nama Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II inipun tidak beralasan dan karenanya harus ditolak ; -----

DALAM POKOK PERKARA. -----

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat II telah menjual tanah kepada Penggugat dengan harga Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 854/L/2004 tanggal 19 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Trismoni Asmawel, SH., dan dilanjutkan dengan pembuatan surat pelepasan hak atas tanah. oleh Tergugat II kepada Penggugat tertanggal 15 Nopember 2004. setelah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa No. 02592/Harjamukti Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2076/Harjamukti tanggal 29 Nopember 2004, kemudian antara Tergugat II dan Penggugat dibuat Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli dengan Akta Nomor 15 tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Erika Feni Masyito, SH ; -----

--
Menimbang, bahwa dalil Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I dengan mengatakan bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak mencantumkan Nomor dan tanggal Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan PPAT Erika Feni Masyito, SH,

dengan demikian maka akta jual beli tersebut cacat hukum, selain itu antara Tergugat II dengan Tergugat I sudah terlebih dahulu mengadakan pengikatan jual beli atas obyek sengketa yaitu Akta Nomor 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rawat Erawady, SH., sedangkan Penggugat dengan Tergugat II membuat Pelepasan Hak Atas Tanah pada tanggal 15 Nopember 2004 dan membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa baru pada tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Vivi Novita Ranadireksa, SH. ; -----

Menimbang, bahwa selain itu obyek sengketa juga diperoleh oleh Tergugat I berdasarkan eksekusi yang dilakukan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk tanggal 10 Agustus 2009 ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat juga telah dibantah oleh Tergugat II dengan menyatakan bahwa tidak benar Tergugat II telah mengalihkan hak kepemilikannya atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo kepada Penggugat, yang benar menurut Tergugat II, Tergugat II telah melakukan Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa berdasarkan Akta Notaris No. 9 Tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rawat Erawady, SH. dan Tergugat I telah membayar lunas harga jual beli atas obyek sengketa berdasarkan Akta Perdamaian yang dituangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 07 April 2008 dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN.Dpk Jo. Penetapan No. 03/Pen.Pdt/ Eks.Peng/ 2008/PN. Dpk ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka menurut ketentuan Pasal 163 HIR menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawaban dari Para Tergugat Majelis Hakim dapat menarik kesimpulan yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah apakah benar obyek sengketa telah dijual kepada Penggugat oleh Tergugat II ataukah obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat I oleh Tergugat II atau dengan kata lain apakah tanah obyek sengketa hak Penggugat yang dibeli dari Tergugat II (H. Bonen) atau hak Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II (H. Bonen) ; -----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas tentang obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 09 April 2010 yang hasilnya benar obyek sengketa terletak di Rt.05 Rw.09 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan batas-batas sebelah Utara Kapling DDN, sebelah Barat dengan Rumah Makan Kabayan, sebelah Selatan (depan) dahulu dengan Jalan Alternative Cibubur sekarang dengan Jalan Trans Yogi dan sebelah Timur dengan Tanah Fatah Nasution ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-I berupa Surat Kuasa di bawah tangan yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa H. Bonen telah memberikan kuasa kepada Faried Rachmat,

SH. untuk menjual tanah obyek sengketa, setelah Majelis Hakim meneliti tanda tangan H. Bonen (tergugat II) dibandingkan dengan tanda tangan H. Bonen dalam bukti tertulis yang lain (Bukti P-4, P-7) ternyata berlainan bentuk tanda tangannya, oleh karena diragukan kebenarannya tanda tangan Tergugat II dalam surat kuasa sebagaimana tersebut dalam bukti P-1, selain itu jurat Kuasa dimaksud juga tidak ada aslinya, maka bukti P-1 tidak akan(dipertimbangkan)oleh Majelis Hakim dan karenanya Majelis Hakim menganggap H. Bonen tidak pernah memberikan kuasa(yang sah kepada M. Faried Rachmat untuk memperjualbelikan tanah yang menjadi obyek sengketa. Berdasarkan alasan tersebut, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh M. Faried Rachmat sebagaimana tersebut dalam bukti P-5, P-17, P-18, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24 yaitu menerima uang dari Djafar Achmad untuk menerima pembayaran pelunasan jual beli atas obyek sengketa atas nama H. Bonen adalah tidak sah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang berupa Surat Kuasa di bawah tangan dan tidak dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka menurut Majelis Hakim telah terbukti Penggugat memberikan kuasa kepada Djafar Achmad untuk melakukan transaksi jual beli dan melakukan pengurusan sebidang tanah tanah seluas 502 M2 yang terletak di Kota Depok Kecamatan Cimanggis Kelurahan Harjamukti setempat dikenal sebagi jalan alternative Cibubur ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-3, telah dibuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 19 oktober 2004 antara M. Farid Rahmat, SH. dan Djafar Achmad yang dilegalisasi di Kantor Notaris Trismorini Asmawel, SH. dimana dalam bukti tersebut diterangkan Pihak Pertama M. Faried Rahmat, SH. Telah menjual obyek sengketa kepada Djafar Achmad ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 setelah Majelis Hakim membaca dengan cermat bukti P-3 ternyata dalam bukti P-3 didaiaam bagian komparasi atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian ternyata tidak menyebutkan adanya pemberian kuasa dari H. Bonen kepada M. Faried Rahmat, SH. dan pemberian kuasa dari Said Bin Obed Aljabri kepada Djafar Achmad sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Dengan demikian maka bukti P-3 menurut Majelis Hakim hanya mengikat kepada pribadi M. Farid Rahmat, SH. dan Djafar Achmad serta tidak mengikat kepada pribadi Penggugat principal serta Tergugat II principal, dengan demikian maka bukti P-3 menurut Majelis Hakim tidak dapat membuktikan adanya pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah obyek sengketa dan dengan demikian maka bukti P-3 ini harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 yang berupa Akta Pelepasan hak Atas Tanah dari H. Bonen kepada Said Bin Obed Al Jabri yang meskipun adalah akta di bawah tangan dan dibantah kebenarannya oleh Tergugat II, namun karena bukti P-4 tersebut didukung dengan alat bukti yang lain yaitu keterangan / Saksi Djafar Achmad maka menurut Majeiis Hakim telah terbukti bahwa H. Bonen telah melepaskan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat dan atas pelepasan tersebut H. Bonen telah menerima uang pelepasan tanah sebesar

Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 yang berupa akta pengikatan diri untuk jual beli tanggal 11 Januari 2005, oleh karena akta tersebut merupakan akta otentik maka menurut Majelis Hakim telah terbukti antara Penggugat dan Tergugat II telah membuat akta tersebut yang isinya pada pokoknya Tergugat II akan menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan pembuatan akta jual beli tanah akan dibuat setelah sertifikat atas obyek sengketa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk bukti P-7 berupa Akta Jual Beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat II yang dilakukan/dihadapan Notaris/PPAT Erika Feni Masyitho, SH. Setelah Majelis mempelajari bukti tersebut ternyata dalam bukti P-7 tidak diberi Nomor, hari dan tanggal dibuatnya akta tersebut. Oleh karena itu menurut Majelis Hakim akta tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah dan karenanya tidak dapat dijadikan bukti bahwa Tergugat II (H. Bonen) telah menjual tanahnya yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa untuk bukti P-8 yang berupa Sertifikat Hak Guna/Bangunan No. 02592 tanggal 02 Desember 2004 atas nama H. Bonen membuktikan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini adalah milik H. Bonen dan belum dipindahtangankan kepada siapapun juga ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, P-10, P-12 dan P-13 fakta hukum bahwa H. Dani Bahdani (Tergugat I) telah mengajukan gugatan kepada H. Bonen (Tergugat II) karena H. Bonen telah wanprestasi. Gugatan tersebut berakhir dengan Akte Perdamaian (Bukti P-13) dimana dalam Akta Perdamaian tersebut H. Bonen berjanji akan melaksanakan akta pengikatan jual beli yang telah dibuat dihadapan Notaris Rawat Erawady, SH. No. 09 tanggal 11 Juni 2004. Oleh karena ternyata Tergugat II tidak mau melaksanakan isi putusan perdamaian sebagaimana tersebut dalam bukti P-13, maka Tergugat I meminta penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk mengeluarkan Penetapan untuk melaksanakan eksekusi terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa (Bukti P-14). Atas penetapan tersebut selanjutnya Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Depok telah mengeluarkan surat No. W11.U21/2035/HT.01.10/XI/ 2008 tanggal 27 Nopember 2008 perihal perintah eksekusi pengosongan dalam perkara No. 03/Pen.Pdt/Eks.Peng/ 2008/PN. Dpk Jo. No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk (bukti P-9). Kemudian Juru Sita Pengadilan Negeri Depok telah melaksanakan eksekusi sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan sebagaimana tersebut dalam Bukti P-10 ; --

Menimbang, bahwa berkaitan dengan penyebutan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 02592/Kota Depok dan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 02592/Harjamukti sebagaimana tersebut dalam bukti P-13 dihubungkan dengan bukti P-11, Majelis Hakim berpendapat bahwa masalah penyebutan tersebut tidak bersifat prinsipil karena yang dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Putusan/Akte Perdamaian bukti P-9, P-10, P-12 dan P-13 adalah tanah yang menjadi obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Acara Pemeriksaan

Setempat tanggal 9 April 2010 ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap bukti P-15A s/d P-15H yang berupa Surat Tanda Terima Setoran Pajak (STTS), menurut Majelis Hakim tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, namun sebagai tanda bahwa orang tersebut telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-1 dan T.II-1 yang berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah No. 9 Tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Rawat Erawady, SH. Notaris/PPAT dan diperkuat dengan keterangan Saksi Sigit Wibowo telah terbukti bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah membuat surat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dengan harga ; Rp. 960.000.000 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) ; ----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap bukti T.II-2 yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592 (tanggal 02 Desember 2004 atas nama H. Bonen yang meskipun Tergugat II tidak dapat menunjukkan asli sertifikat dimaksud, akan tetapi ternyata bersesuaian dengan bukti P-8 dengan demikian bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian dan membuktikan bahwa obyek sengketa adalah milik dari Tergugat II ;-----

Menimbang, bahwa T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.II-3, T.II-4, T.II-5 dihubungkan dengan bukti P-9, P-10, P-12 dan P-13 yang berupa akta perdamaian antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam perkara perdata Nomor 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk, beserta rangkaian permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I ternyata sama antara satu dengan yang lainnya dan telah dipertimbangkan dalam pembuktian bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka menurut Majelis tidak perlu dipertimbangkan lagi ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pembuktian tersebut di atas baik pembuktian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim menemukan adanya fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat I (H. Bonen) adalah pemilik yang sah Hak Atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti tanggal 2 Desember 2004 ; -----
- Bahwa tanah tersebut kemudian dijual kepada Tergugat I terlebih dahulu sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli no. 09 tanggal 11 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Rawat Erawady, SH. Notaris di Kota Bekasi kepada Tergugat I (Dani Bahdani) oleh Tergugat II ; -

- Bahwa selain dijual kepada Tergugat I, obyek sengketa juga dijual kepada Penggugat sesuai Akta Pengikatan Jual Beli no. 15 tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Vivi Novita Ranadireksa, SH. MKn. Notaris di Depok ; -----
- Bahwa jual beli dengan menggunakan akta pengikatan Jual beli dilakukan karena pada saat

transaksi jual beli dilakukan sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ; -----

- Bahwa setelah menerima uang pembayaran hak atas tanah ternyata Tergugat II tidak menepati janjinya sebagaimana tersebut dalam akta pengikatan jual beli, sehingga Tergugat I menggugat Tergugat II sebagaimana tersebut dalam perkara perdata No. 117/Pdt.G/2007/PN. Dpk dan perkara tersebut diakhiri dengan Putusan Perdamaian tanggal 7 April 2008 ; -----
- Bahwa Penggugat juga pernah mengajukan perlawanan terhadap Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam perkara perdata Nomor : 134/Pdt.G /2008/PN. Dpk, dan perkara tersebut kemudian dicabut oleh Penggugat sesuai dengan Penetapan No. 134/Pdt.G/2008/PN. Dpk tanggal 5 Pebruari 2009 : ---
- Bahwa terhadap Akta.Jual Belt antara Penggugat dengan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Erika Feni Masyitho, SH. Pejabat pembuat AKta Tanah di Depok yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalam bukti P-7 ternyata tidak diberi Nomor dan tanggal, sehingga menurut Majelis Hakim akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

- Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II telah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa terlebih dahulu kepada Tergugat I daripada kepada Penggugat, dan antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat Putusan/Akta Perdamaian sebagaimana tersebut dalam Putusan Perdamaian No. 117/Pdt.G/ 2007/PN. Dpk tanggal 7 April 2008 serta telah dilakukan eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok dan Tanah yang menjadi obyek sengketa telah diserahkan kepada Tergugat I, maka sesuai dengan rasa keadilan serta agar adanya kepastian hukum terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Majelis Hakim berpendapat penguasaan dan pemilikan tanah yang dilakukan oleh Tergugat 1 adalah sah dan tanah obyek sengketa ditetapkan menjadi milik dari Tergugat I ; -

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat II yang berkaitan dengan proses jual beli atas tanah sengketa yang telah dijual kepada orang lain sebelum Penggugat dan Tergugat II melakukan ikatan jual beli, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat II agar Tergugat II mengembalikan uang milik Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka petitum angka 4 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah (obyek sengketa) yang terletak di Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02592/Harjamukti, luas 502 M2 atas nama H. Bonen adalah tidak terbukti dan tidak berlandaskan hukum, maka sudah selayaknya petitum angka 4 yang merupakan petitum pokok gugatan Penggugat dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa karena petitum pokok yaitu petitum angka 4 ditolak, dan karenanya Penggugat bukan sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa, maka petitum Penggugat yang lainnya yaitu petitum Nomor 2,3,5,6,7,8 dan 9 tidak berlandaskan hukum yang benar dan karenanya juga harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan 'kebenaran dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ; ---

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ; -----

Mengingat ketentuan dalam HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI DALAM EKSEPSI : -----

--

- Menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

-

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga saat ini sebesar Rp. 1.336.000 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : R A B U, tanggal 16 JUNI 2010 oleh kami : DARIYANTO, SH, sebagai Ketua Majelis Hakim, BAMBANG JOKO WINARNO, SH., dan NENNY YULIANNY, SH. MKn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : SELASA, tanggal 22 JUNI 2010 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh ASEP ADENG SUNDANA, SH. MH. sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan tanpa hadirnya Kuasa Hukum Tergugat II ; -----

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim