

# **KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DALAM RANGKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)**

Oleh :

**Selamat Lumban Gaol**

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma,  
Anggota Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan (APHK), Anggota Asosiasi Dosen Indonesia (ADI),  
Anggota Perancang dan Ahli Hukum Kontrak Indonesia (PAHKI), dan aktif di LKBH FH Unsuraya  
Email : selamatlumbangaol@gmail.com

---

## **Abstrak :**

Dalam praktek kenotariatan dan pendaftaran tanah, penggunaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka peralihan hak atas tanah, seyogyanya dilakukan secara selektif oleh Notaris maupun PPAT. Permasalahan yang timbul bagaimanakah keabsahan akta PPJB beli tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah dan bagaimanakah keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah?. Untuk menjawab persoalan tersebut, digunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari sumber bahan hukum, menggunakan pendekatan Undang-Undang (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konsep (conceptual approach). Akta PPJB tanah lunas yang di dalamnya terdapat kuasa jual beli yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya dan juga pemberian kuasa pada khususnya (vide Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Jis. Pasal 1319, Pasal 1337 dan Pasal 1339 serta Pasal 1792, Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata serta UU Jabatan Notaris) dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yang berwenang sebagai bukti telah dilaksanakannya jual beli dan peralihan hak atas tanah atas bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut. Akta PPJB tanah belum lunas yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) atau keadaan jual beli proforma (schijnhandeling) tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.

**Kata kunci :** Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Jual Beli Tanah, Penyalahgunaan keadaan, jual beli semu.

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Permasalahan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian yang muncul, tumbuh dan berkembang di dan dalam masyarakat, agar dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah.

Dari dan dalam praktek kenotariatan, dapat diketahui beberapa hal yang menyebabkan para pihak yang telah sepakat saling mengikatkan diri atas harga dan objek jual beli bidang tanah tertentu, terlebih dahulu membuat PPJB, antara lain pada pokoknya,<sup>1</sup> Pembayaran harga sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas, ; surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap, ; Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru, ; besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak, ; pajak belum dilunasi, ; dan penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada Kantor Pertanahan yang berwenang, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah hak dalam keadaan

tersebut, Pembelinya mengetahui dan menerima serta bersedia untuk melakukan jual beli dengan kondisi seperti itu, ; sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli masih menjadi jaminan hutang yang dimiliki oleh penjual sehingga belum dimungkinkan untuk dilakukan jual beli antara para pihak.

Apabila ditelaah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,<sup>2</sup> belum terdapat pengaturan khusus tentang PPJB, sehingga definisi, bentuk dan isi serta ruang lingkup PPJB tersebut tumbuh dan berkembang dalam praktek kenotariatan, dalam mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah.

PPJB tanah sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan buku III KUH Perdata tentang perikatan sebagai perjanjian pendahuluan, sedangkan perjanjian pokok dari PPJB tanah adalah jual beli tanah yang tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional.

Secara teori dan doktrin, PPJB tanah digolongkan pada perjanjian obligatoir, sehingga unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi.<sup>3</sup> PPJB tanah adalah perjanjian

<sup>1</sup>Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Desember 2017, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2017), hlm. 624. Anastasia Maria Prima Nahak, Siti Hajati Hoesin, "Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Juga Telah Dibuat Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN.Dps)," hlm. 4. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/201/70>

<sup>2</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijke Wetboek*, secara umum disingkat juga BW), diumumkan pada tanggal 30 April 1847 dalam *Staatsblad* tahun 1847 Nomor 23, dan mulai berlaku di Indonesia pada tanggal 1 Mei 1848. Lihat Mokhammad Najih dan Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 1, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 183-184, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis "**KUH Perdata**."

<sup>3</sup>Herlien Budiono (2), *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik*, Cet. 1, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2018), hlm 115.

bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yaitu perjanjian di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan berupa jual beli benda berupa tanah.<sup>4</sup>

Pada umumnya suatu PPJB tanah mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak dalam PPJB tanah, sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak, yaitu pembuatan akta jual beli (AJB) tanah di hadapan PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>5</sup> yang berwenang untuk itu, sesuai dengan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan, yang meliputi atau melingkupi wilayah letak bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut.

Dalam sistem hukum tanah nasional<sup>6</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>7</sup> memiliki

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup>Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "PPAT."

<sup>6</sup>Hukum tanah nasional merupakan ketentuan-ketentuan nasional tentang tanah baik yang tertulis berupa peraturan perundang-undangan meliputi a. UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3); b. UU 5/1960; c. peraturan pelaksanaan UU 5/1960; d. peraturan yang bukan pelaksanaan UU 5/1960, yang sudah dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 karena sesuatu masa perlu diatur (misalnya Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya; e. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, berdasarkan ketentuan Pasal-pasal peralihan (ini merupakan bagian hukum tanah positif, bukan bagian hukum tanah nasional), maupun norma-norma hukum tidak tertulis berupa hukum adat yang sudah *disaneer* berdasar ketentuan Pasal 5, Pasal 56, Pasal 58 UU 5/1960 dan hukum kebiasaan baru yang bukan hukum adat termasuk *yurisprudensi* dan praktik administrasi yang dapat mengisi dan melengkapi kekosongan pengaturan norma hukum. Lihat Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 255-257 serta hlm. 214-215.

<sup>7</sup>Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "PPAT." Pengaturan Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan pelaksanaannya lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lihat Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "PP Nomor 37 Tahun 1998," atau "PP No. 37 Tahun 1998," atau "PP 37/1998." PP 37/1998 ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (*vide* Pasal 38). Lihat juga Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "PP Nomor 24 Tahun 2016," atau "PP No. 24 Tahun 2016," atau "PP 24/2016." PP 24/2016 ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Diundangkan pada tanggal 22 Juni 2016 (*vide* Pasal II Angka 6). Lihat pula Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis "PMNA/Ka.BPN No. 4 Tahun 1999," atau "PMNA/Ka.BPN 4/1999." PMNA/Ka.BPN 4/1999 ini mulai berlaku sejak diundangkan, diundangkan tanggal 30 Maret 1999. (*vide* Pasal 41). Lihat Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis "PerKa.BPN No. 1 Tahun 2006," atau "PerKa.BPN 1/2006." PerKa.BPN 1/2006 ini mulai berlaku sejak diundangkan, diundangkan tanggal 16 Mei 2006. (*vide* Pasal 72).

peran dan kedudukan sentral dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960<sup>8</sup> Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997<sup>9</sup> yang mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961<sup>10</sup> dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>11</sup> sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu itu.

---

PerKa.BPN 1/2006 ini mencabut dan menggantikan **PerKa.BPN 4/1999**. Pasal 1 angka 4

<sup>8</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “**UU Nomor 5 Tahun 1960**,” atau “**UU No. 5 Tahun 1960**,” atau “**UU 5/1960**,” atau “**UU Pokok Agraria**,” atau “**UU PA**.” UU No. 5 Tahun 1960 ini mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. (*vide* KELIMA)

<sup>9</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “**PP No. 24 Tahun 1997**,” atau “**PP 24/1997**.” PP 24/1997 ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan, 8 Oktober 1997. Diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 (*vide* Pasal 66).

<sup>10</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “**PP No. 10 Tahun 1961**,” atau “**PP 10/1961**.” PP 10/1961 ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Diundangkan pada tanggal 23 Maret 1961 (*vide* Pasal 46). Dengan demikian PP 10/1961 berlaku sejak tanggal 23 Maret 1961 sampai dengan tanggal 7 Oktober 1997.

<sup>11</sup>*Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “**akta PPAT**.”

Dalam praktek kenotariatan PPJB LUNAS diterima sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. PPJB LUNAS dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh Pembeli kepada Penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertipikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran Penjual.

Lebih lanjut dalam praktek peradilan, berkaitan dengan penggunaan PPJB ini bukan PPJB LUNAS, telah membatalkan PPJB yang bermula dari hubungan hukum pinjam meminjam uang atau hutang piutang, lalu setelah hutang macet, debitur diminta membuat dan menandatangani akta Pengakuan Hutang dan juga PPJB, lalu berdasarkan PPJB tersebut Kreditur melakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT yang berwenang. Keadaan yang demikian ini, dikualifikasi sebagai jual beli proforma (*schijnhandeling*) dan juga didalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi telah diterima dalam yurisprudensi, dimana diartikan sebagai keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini, dengan konsekuensi hukum “kebatalkan” yaitu batal demi hukum, yang tanpa harus dimintakan pembatalan, perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sejak semula.

Menelusuri keabsahan akta PPJB sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah dan

penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menarik dan perlu untuk dilakukan pengkajiannya.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti melakukan penelitian dengan judul “*Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*.”

## **B. Rumusan Masalah**

Bertolak dari uraian latar belakang permasalahan tersebut, dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimanakah keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata dan hukum tanah nasional di Indonesia terkait dengan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. Kemudian diharapkan juga dapat digunakan sebagai referensi yang dapat ikut menunjang ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan hukum perdata dan kenotariatan serta pertanahan di Indonesia. Selanjutnya penelitian ini diharapkan juga dapat berguna secara praktis, yaitu menjadi pegangan dan

pedoman bagi praktisi hukum dan para pencari keadilan untuk mengajukan gugatan berkenaan dengan keabsahan dan ketidakabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah, serta para Hakim dalam memeriksa, memutus dan mengadili gugatan berkenaan dengan keabsahan dan ketidakabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah. Penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi kalangan masyarakat luas ketika hendak mengajukan gugatan berkenaan dengan keabsahan dan ketidakabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah ke Pengadilan Negeri.

## **D. Studi Pustaka**

### **1. Perjanjian Pada Umumnya**

Syarat SAHnya Perjanjian pada UMUMnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata beserta uraian unsur-unsur syaratnya diatur dalam Pasal 1321 s/d 1337 KUH Perdata.

#### Syarat 1

(“SEPAKAT” ; “KESEPAKATAN”) dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, tidak dijelaskan secara jelas dalam KUH Perdata, yang diatur adalah TIADA SEPAKAT dalam Pasal 1321, 1322, 1324, 1325, 1328 KUH Perdata tersebut secara *a contra rio*.

Paksaan / ancaman (*dwang*) diatur dalam pasal 1323 sampai dengan 1327 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan paksaan, menurut professor mariam darus badruzaman, ialah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada

seseorang sehingga ia membuat perjanjian.<sup>12</sup>

Paksaan tersebut, menurut professor ahmadi miru dan sakka pati, harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi orang yang berpikir sehat, bagi orang yang menerima paksaan tersebut, sehingga berdampak terhadap dirinya, sanak keluarganya maupun terhadap harta kekayaan pihak yang diancam tersebut, dengan mempertimbangkan secara subjektif usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang tersebut.<sup>13</sup>

Gugatan pembatalan suatu perjanjian berdasarkan *dalil* adanya paksaan pada saat membuat perjanjian dimaksud tersebut tidak dapat diajukan apabila **lewatnya waktu yang ditentukan oleh undang-undang** (*i.c.* pasal 1327 KUH Perdata), menurut professor ahmadi miru dan sakka pati, yakni **5 (lima) tahun sejak perjanjian ditandatangani**.<sup>14</sup>

#### Syarat 2

(“KECAKAPAN” ; “CAKAP”) dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, tidak dijelaskan secara jelas dalam KUH Perdata, yang diatur adalah TIDAK CAKAP dalam Pasal 1330 KUH Perdata tersebut secara *a contra rio*.

#### Syarat 3

(“HAL TERTENTU”) dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, tidak dijelaskan secara jelas dalam KUH Perdata, akan tetapi dari ketentuan

<sup>12</sup>Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Ed. 2, Cet. 3, (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 101.

<sup>13</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2009), hlm. 71.

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 72.

Pasal 1332, 1333, 1334 ayat (2) KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa OBJEK suatu PERJANJIAN tersebut adalah suatu hal tertentu yang dapat ditentukan berupa BARANG tertentu atau dapat ditentukan yang merupakan OBJEK Perdagangan.

#### Syarat 4

(“SEBAB yang HALAL” ; “*causa* yang TIDAK DILARANG”) dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, tidak dijelaskan secara jelas dalam KUH Perdata, yang diatur adalah “suatu SEBAB adalah TERLARANG” dalam Pasal 1337 KUH Perdata tersebut secara *a contra rio*. Hal ini berkenaan dengan ISI / MATERI MUATAN yang diatur dalam suatu PERJANJIAN tersebut TIDAK DILARANG oleh Undang-Undang atau SESUAI / TIDAK BERTENTANGAN dengan KESUSILAAN yang BAIK dan tidak bertentangan / sesuai dengan KETERTIBAN UMUM. Hal ini berkenaan pula dengan PELAKSANAAN PERJANJIAN yang dilakukan dengan ITIKAD BAIK.

Syarat 1 dan 2 dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, dalam hukum perdata disebut sebagai syarat subyektif. sedangkan syarat 3 dan 4 dalam pasal 1320 kuh perdata tersebut dalam hukum perdata disebut sebagai syarat objektif. tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dapat berakibat hukum, perjanjian tersebut BATAL DEMI HUKUM atau dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian dapat DIBATALKAN (*vernietigbaar*), apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. hal ini berarti bahwa perjanjian dimaksud batal apabila

ada pihak yang mengajukan pembatalannya ke pengadilan dan telah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*kracht van gewijsde*) yang menyatakannya serta akibat hukum yang lahir / timbul sejak perjanjian tersebut dibuat s/d dibatalkan oleh pengadilan dianggap tetap sah dan mengikat, akan tetapi setelah putusan yang membatalkan perjanjian tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*kracht/gezag van gewijsde*), maka tidak ada lagi hubungan hukum (ikatan hak dan kewajiban) yang dapat dipenuhi berdasarkan perjanjian yang telah dibatalkan tersebut, bersifat prospektif.

Suatu perjanjian batal demi hukum (*nietigbaar ; null and void*), apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif sahnya suatu perjanjian. hal ini berarti bahwa perjanjian dimaksud telah batal sejak semula / saat diadakannya perjanjian, dan akibat hukum yang lahir / timbul dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara para pihak yang membuat perjanjian dimaksud, sehingga tidak pernah ada suatu perjanjian diantara para pihak yang membuat perjanjian dimaksud sejak semula. konsekuensi hukumnya para pihak tidak dapat saling menuntut ganti rugi / pemenuhan prestasi atas perjanjian yang batal demi hukum tersebut meskipun telah berlangsung dalam waktu tertentu sampai akhirnya para pihak / salah satu pihak menyadari perjanjian dimaksud batal demi hukum, karena sejak semula tidak ada suatu ikatan hak dan kewajiban antara para pihak, bersifat retroaktif.

## **2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Jual**

Peristilahan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB) dikenal juga dengan istilah *Perjanjian Jual Beli* (PJB) atau *Pengikatan*

*Jual Beli* (PJB) atau *Perjanjian Akan Jual Beli* (PAJB) atau *Perikatan Jual Beli* (PJB), atau *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah* (PPJB HaT), *Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah* (PPJB tanah), dll.

PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang mengandung JANJI-JANJI (Prestasi) yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau Para Pihak SEBELUM dilakukannya PERJANJIAN POKOK yang merupakan TUJUAN AKHIR dari Para Pihak yang membuat PPJB yakni PERJANJIAN KEBENDAAN (AJB) yang menyebabkan BERALIHnya HAK KEBENDAAN.

PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.; b. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai **PPJB Lunas**.

## **3. Akta, Akta Otentik Dan Akta Notaris**

Untuk keperluan pembuktian, untuk membuktikan ada dan telah adanya suatu hubungan hukum atau perbuatan hukum, maka dibutuhkan alat bukti. Alat bukti dalam perkara perdata diatur dalam dan berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR<sup>15</sup> atau Pasal 284 RBG<sup>16</sup> atau Pasal 1866

<sup>15</sup>HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement ; Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui*), dimuat dalam *Staatsblad* 1941 Nomor 44.

<sup>16</sup>RBG (*Rechtsreglement Buitengewesten ; Reglemen Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura*), dimuat dalam *Staatsblad* tahun 1927 Nomor 227.

KUH Perdata yaitu Surat, Saksi, Persangkaan-persangkaan, Pengakuan, dan Sumpah.

Salah satu alat bukti dalam peradilan perdata adalah surat atau tulisan yang diatur dalam Pasal 138 HIR/Pasal 164 RBg, Pasal 165 HIR, Pasal 167 HIR, Pasal 285 RBg sampai dengan Pasal 305 RBg, dan Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUH Perdata. Dari beberapa pendapat mengenai pengertian alat bukti tulisan, antara lain menurut A. Pitlo,<sup>17</sup> Teguh Samudera,<sup>18</sup> dan H. Riduan Syahrani,<sup>19</sup> dapat dimaknai bahwa alat bukti tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang merupakan buah pikiran atau isi hati dari orang yang membuatnya.

Kata *akta* atau *akte* berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti *surat* atau *tulisan*<sup>20</sup> atau sesuatu yang tertulis untuk bukti.<sup>21</sup> Sedangkan tulisan (*geschrift*) menurut Asser-Anema sebagaimana

<sup>17</sup>Menurut A. Pitlo, alat pembuktian dengan bentuk tertulis yang disebut dengan surat adalah pembawa tanda tangan bacaan yang berarti menerjemahkan suatu isi pikiran. Lihat A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Cet. 2, (Jakarta: PT. Intermasa, 1986), hlm. 51.

<sup>18</sup>Menurut Teguh Samudera, surat adalah suatu pernyataan buah pikiran atau isi hati yang diwujudkan dengan tanda-tanda bacaan dan dimuat dalam sesuatu benda. Lihat Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumnus, 1992), hlm. 37.

<sup>19</sup>Menurut H. Riduan Syahrani, alat bukti tulisan ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dapat dimengerti dan mengandung suatu pikiran tertentu. Lihat H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Ed. Revisi, Cet. 6, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 91.

<sup>20</sup>Algra N.E., H.R.W. Gokkel,dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, [Fockema Andreas's rechtsgeleerd Handwoordenboek], diterjemahkan oleh Saleh Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 1, (Bandung: Binacipta, 1983), hlm. 16.

<sup>21</sup>H.R.W. Gokkel dan N. Van der wal, *Istilah Hukum Latin Indonesia*, [Juridish Latijn], diterjemahkan oleh S. Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 2, (Jakarta: PT Intermasa, 1986), hlm. 10.

dikutip oleh Tan Thong Kie adalah pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.<sup>22</sup> Pendapat berbeda dikemukakan oleh R. Subekti, kata *akta* bukan berarti *surat* melainkan harus diartikan dengan *perbuatan hukum*, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti *perbuatan*.<sup>23</sup> Lebih lanjut R. Subekti dalam perspektif hukum pembuktian menyatakan bahwa suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.<sup>24</sup> Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>25</sup>

Dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1867<sup>26</sup> KUH Perdata dapat diketahui bahwa tulisan terdiri atas 2 (dua) macam tulisan<sup>27</sup> yaitu tulisan otentik atau tulisan resmi (*authentiek*) dan tulisan di bawah tangan (*onderhands*).<sup>28</sup>

<sup>22</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2011), hlm 441

<sup>23</sup>R. Subekti (1), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, (Jakarta: PT. Intermasa, 1980), hlm. 29.

<sup>24</sup>R. Subekti (2), *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, (Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1987), hlm. 27.

<sup>25</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, (Yogyakarta: CahayaAtma Pustaka, 2013), hlm. 158.

<sup>26</sup>KUH Perdata Pasal 1867 "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan."

<sup>27</sup>R. Subekti (2), *Op.Cit.*, hlm. 178.

<sup>28</sup>Surat di bawah tangan ialah surat yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan atau tanpa perantaraan dari seorang pejabat. Misalnya surat perjanjian jual beli atas sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 167. R. Subekti (2), *Op.Cit.*, hlm. 179.

Pengertian dan makna akta otentik diatur dalam Pasal 1868<sup>29</sup> KUH Perdata dan Pasal 165<sup>30</sup> HIR/Pasal 185 RBg Jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris<sup>31</sup> sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>32</sup> Notaris adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang umum untuk membuat akta perikatan, sebagai suatu akta otentik.

Akta Notaris<sup>33</sup> adalah Akta Autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang

ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>34</sup>

#### 4. Hukum Tanah Nasional, Pendaftaran Tanah, PPAT dan Akta PPAT

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1)<sup>35</sup> UUPA, sedangkan hak atas tanah<sup>36</sup> adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Dalam sistem hukum tanah nasional Indonesia,<sup>37</sup> khususnya dalam kegiatan

<sup>29</sup>KUH Perdata Pasal 1868 "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk ditempatkan dimana akte dibuatnya."

<sup>30</sup>HIR Pasal 165 "Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut didalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akte itu." Mr R. Tresna, *Komentar HIR*, Cet. 18, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005), hlm. 142.

<sup>31</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432, dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat "UU Nomor 30 Tahun 2004" atau "UU No. 30 Tahun 2004" atau "UU 30/2004."

<sup>32</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat "UU Nomor 2 Tahun 2014" atau "UU No. 2 Tahun 2014" atau "UU 2/2014."

<sup>33</sup>UU Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

<sup>34</sup>Pasal 1 angka 7 UU 30/2004 sebagaimana diubah dengan UU 2/2014.

<sup>35</sup>Pasal 4 ayat (1) UUPA "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."

<sup>36</sup>Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Lihat Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Ed. Pertama, Cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 11. ; Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada subjek pemegang hak atau pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Lihat Pasal 4 ayat (2) UUPA "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi."

<sup>37</sup>Pengaturan tanah secara yuridis merupakan ruang lingkup hukum tanah. Hukum

Tanah menurut Effendi Perangin adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. *Lihat* Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ed. 1, Cet. 4, (Jakarta : Rajawali, 1986), hlm. 195. Sedangkan menurut Urip Santoso, hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, berespek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. *Lihat* Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 11. Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibedakan atas 2 (dua) yaitu Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Yang dimaksud dengan *hak penguasaan atas tanah* adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. *Lihat* Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 10-11. ; Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. *Lihat* Urip Santoso, *Ibid.*, hlm. 11. ; Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Hukum Tanah ada yang berespek publik dan berespek privat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah berespek publik dan privat, Hak menguasai negara atas tanah berespek publik, hak ulayat masyarakat Hukum Adat berespek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah berespek privat. *Lihat Ibid.*, hlm. 11-12. ; Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Sedangkan dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, terdapat 2 (dua) macam asas dalam hubungan hukum antara orang (subjek pemegang hak) dengan tanah yaitu asas *accessie* (asas perlekatan) dan asas *horizontale scheidng* (asas pemisahan horizontal). Asas *accessie* (asas perlekatan), artinya perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang

pendaftaran tanah,<sup>38</sup> PPAT<sup>39</sup> memiliki

ada di atasnya. *Lihat Ibid.*, hlm. 12. ; Dalam asas *horizontale scheidng* (asas pemisahan horizontal) ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. *Lihat Ibid.*

<sup>38</sup>Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dalam perspektif hukum tanah nasional, maka dilakukanlah pendaftaran tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan suatu bidang tanah tertentu yang ingin diketahuinya berkenaan dengan letak, batas-batas dan luasnya serta siapa pemegang haknya dan beban-beban yang melekat di atas bidang tanah tersebut. *Lihat* Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 95. Pendaftaran tanah dibedakan atas 3 (tiga) jenis yaitu pendaftaran pajak (*fiscal cadastre*) dan pendaftaran dengan sistem informasi tertentu (*land information*) serta pendaftaran hak atas tanah (*legal cadastre*).<sup>38</sup> *Lihat* I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 19-22. Ketentuan pendaftaran tanah merupakan tindak lanjut dari Pasal 19 UU 5/1960, ketentuan lebih lanjut diatur dalam PP 10/1961 yang telah dicabut dan diganti PP 24/1997. UU 5/1960 Pasal 19 (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” (2) “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” (3) “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.” (4) “Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran <sup>SEP</sup>termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.” Ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah, meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan

surat ukur, sehingga diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang bersangkutan, atau dikenal sebagai *asas sepcialiteit*.; b. pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta beban-beban lainnya yang menyertai dan melekat atas bidang tanah yang bersangkutan, maupun keterangan tentang siapa subjek pemegang hak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan, atau dikenal sebagai *asas openbaarheid*, dan; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa sertipikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan dalam dan berdasarkan UU 5/1960 adalah sistem negatif bertendensi positif atau sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Lihat Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 97. PP 24/1997 Pasal angka 1 “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

<sup>39</sup>Pengertian PPAT berdasarkan perundang-undangan yang diteliti, antara lain, 1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Lihat Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632), untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 4 Tahun 1996,” atau “UU 4/1996,” atau “Undang-Undang Hak Tanggungan,” atau “UU Hak Tanggungan,” atau “UU HT.” UU HT ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan, diundangkan pada tanggal 9 April 1996 (*vide* Pasal 31). ; 2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.” Lihat Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah*, PP Nomor 40 Tahun 1996, Lembaran

peranan yang penting dalam pembuatan hukum<sup>40</sup> tertentu mengenai hak atas tanah

Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “PP Nomor 40 Tahun 1996,” atau “PP No. 40 Tahun 1996,” atau “PP 40/1996.”; 3. Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.” ; 4. Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” ; 5. Pasal 1 angka 1 PP 24/2016 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” ; 6. Pasal 1 angka 1 PMNA/Ka.BPN 4/1999 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” ; 7. Pasal 1 angka 1 PerKa.BPN 1/2006 dinyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 UU 4/1996, Pasal 1 angka 5 PP 40/1996, Pasal 1 angka 24 PP 24/1997, Pasal 1 angka 1 PP 37/1998, Pasal 1 angka 1 PP 24/2016, Pasal 1 angka 1 PMNA/Ka.BPN 4/1999, Pasal 1 angka 1 PerKa.BPN 1/2006, dapat dimaknai bahwa PPAT adalah Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baik yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT.

<sup>40</sup>Perbuatan hukum (*rechtshandelingen* ; *juridicial act*) menurut Para Ahli: 1. Dudu Duswara Machmudin, *Perbuatan Hukum adalah segala perbuatan yang sengaja dilakukan untuk menimbulkan hak dan kewajiban*. Lihat Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Cet. 3., (Bandung: PT. Refika Aditama, 2010), hlm. 43-49.; 2. Menurut Endrik Safudin, *Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum baik manusia (natuurlijke persoon) atau badan hukum (rechtspersoon) yang akibatnya dikehendaki dan diatur oleh hukum*. Lihat Endrik Safudin, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. 1, (Malang: Setara Press, 2017), hlm. 29-30. Dengan demikian unsur-unsur perbuatan hukum adalah sebagai

yang diatur dalam UU PA beserta peraturan pelaksanaannya atau perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011<sup>41</sup>

berikut: 1. perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum, 2. perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum, dan 3. perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh subjek hukum yang melakukan perbuatan tersebut. Lihat Mahfud Fahrazi dan KH. A. Hasyim Nawawie, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 1, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2019), hlm. 134. Perbuatan hukum secara umum berdasarkan KUH Perdata dibagi menjadi: 1. Perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum merupakan perbuatan seseorang yang memiliki akibat hukum yang telah diatur oleh hukum, meskipun subjek hukum yang bersangkutan tidak menghendakinya, seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain secara sukarela tanpa adanya suruhanseperti yang wajib hingga selesai (*zaakwarneming*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1354 KUH Perdata.; dan 2. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatige daad*), merupakan perbuatan aktif atau pasif yang bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Lihat Dijan Widjowati, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed. I, Cet. 1, (Yogyakarta: Andi, 2018), hlm. 185-186. Perbuatan hukum ditinjau dari segi pihak yang melakukannya dibedakan atas: 1. perbuatan hukum sepihak atau bersegi satu (*eenzijdig*), merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan wasiat atau surat wasiat (*testament*) sebagaimana diatur dimaksud dalam Pasal 875 KUH Perdata, pemberian hibah suatu benda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1666 KUH Perdata, dan lain sebagainya.; dan 2. perbuatan hukum dua pihak atau bersegi dua (*tweezijdig*), merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 (dua) pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak (*timbal balik*), misalnya Perjanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata, Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1548 KUH Perdata, dan lain sebagainya.; serta 3. perbuatan hukum banyak pihak atau bersegi banyak, merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh lebih dari 2 (dua) pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi masing-masing pihak (Para Pihak), misalnya Perjanjian pada Umumnya yang pihaknya lebih dari dua pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Lihat R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 12, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 292. Lihat juga Dudu Duswara Machmudin, *Op. Cit.*, hlm. 44-45.

<sup>41</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 20 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108,

Tentang Rumah Susun yang mencabut dan menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985<sup>42</sup> tentang Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum berupa<sup>43</sup> *Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, yang dibuat dan dinyatakan dalam Akta PPAT<sup>44</sup> sebagai bukti telah dilakukannya

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 20 Tahun 2011,” atau “UU Rumah Susun,” atau “UU RS” atau “UU RS 2011.” UU No. 20 Tahun 2011 ini mulai berlaku sejak tanggal 10 November 2011.

<sup>42</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 Tahun 1985, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318), untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 16 Tahun 1985,” atau “UU Rumah Susun 1985,” atau “UU RS 1985.” UU No. 16 Tahun 1985 ini mulai berlaku sejak tanggal 31 Desember 1985.

<sup>43</sup>PP 37/1998 Pasal 2 ayat (2)

<sup>44</sup>Pengertian akta PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan, antara lain, 1. Pasal 1 angka 4 PP 37/1998 dinyatakan bahwa “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”; 2. Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 dinyatakan bahwa “Akta PPAT adalah Akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai BUKTI telah dilaksanakannya PERBUATAN HUKUM tertentu mengenai HAK atas TANAH atau Hak milik atas satuan rumah susun.”; 3. Pasal 1 angka 4 PerKa.BPN 1/2006 dinyatakan bahwa “Akta PPAT adalah *akta tanah* yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Dengan demikian berdasarkan peraturan perundang-undangan, antara lain, Pasal 1 angka 4 PP 37/1998, Pasal 1 angka 4 PP 24/2016, Pasal 1 angka 4 PerKa.BPN 1/2006, akta PPAT dapat dimaknai bahwa akta PPAT adalah akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat dihadapan PPAT.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>45</sup>

Adapun ruang lingkup atau jenis akta PPAT yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 *Jis.* Pasal 37<sup>46</sup> PP 24/1997 dan Pasal 95<sup>47</sup> PMNA/Ka.BPN 3/1997, a. perbuatan

<sup>45</sup>Pasal 2 Ayat (1) PP 37/1998.

<sup>46</sup>PP 24/1997 Pasal 37 Ayat (1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.; Ayat (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

<sup>47</sup>Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “*Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah a. Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.*”; Ayat (2) *Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Lihat Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997” atau “PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997” atau “PMNA/Ka.BPN 3/1997.” PMNA/Ka.BPN 3/1997 ini mulai berlaku pada tanggal 08 Oktober 1997 (*vide* Pasal 197). Diundangkan pada tanggal 01 Oktober 1997.*

hukum *Jual Beli* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya AJB, ; b. perbuatan hukum *Tukar Menukar* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Tukar Menukar* (ATM), ; c. perbuatan hukum *Hibah* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Hibah*, ; d. *Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng)* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng)*, ; e. *Pembagian Hak Bersama* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pembagian Hak Bersama*, ; f. perbuatan hukum *Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik* atas bidang tanah terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik atas bidang tanah hak atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, ; g. perbuatan hukum *Pemberian Hak Tanggungan* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, dan; h. perbuatan hukum *Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Akta SKMHT)* yang dibuat dihadapan PPAT / Notaris yang berwenang.

Pengaturan bentuk akta PPAT diatur dalam PP 24/1997 dan PP 37/1998

sebagaimana diubah dengan PP 24/2016, sedangkan mengenai bentuk, isi, dan jenis serta cara pembuatan akta PPAT lebih lanjut diatur dan ditetapkan dalam PMNA/KaBPN 3/1997 sebagaimana diubah dengan PerKaBPN 8/2012.<sup>48</sup>

## 5. Jual Beli Tanah

Jual Beli merupakan dan termasuk Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata atau umum disebut sebagai perjanjian bernama (*nominaat*) diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUH Perdata. Jual Beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Sebagai konsekuensi logis, setelah berlakunya UU PA, ketentuan jual beli yang diatur dalam buku III KUH Perdata tidak berlaku terhadap dan atas jual beli tanah atau bidang tanah. Konsepsi jual beli tanah dalam hukum tanah nasional dilakukan secara terang dan tunai, yang berasal dan diadopsi dari norma hukum adat.

Istilah Jual Beli dalam perundang-undangan berkaitan dengan tanah diatur dalam Pasal 26 Ayat (1) dan (2) UU PA, Pasal 16 ayat (2) sub huruf a dan Pasal 34 ayat (2) sub huruf a serta Pasal 54 ayat (3)

<sup>48</sup>Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat "**Perka.BPN Nomor 8 Tahun 2012**" atau "**Perka.BPN No. 8 Tahun 2012**" atau "**Perka.BPN 8/2012**." Perka.BPN 8/2012 ini mulai berlaku pada tanggal 02 Januari 2013 (*vide* angka 3 Pasal II). Ditetapkan pada tanggal 27 Desember 2012.

sub huruf a PP 40/1996, dan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997.

Jual Beli HAK atas TANAH menurut hukum Adat bukan merupakan murni perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksud untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara TUNAI dan dilakukan dihadapan *Pejabat* yang berwenang (*bersifat TERANG*).

Pengertian Jual Beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional didasarkan pada pengertian jual beli hak atas tanah menurut hukum adat, yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual, yang dilaksanakan secara TERANG dan TUNAI.<sup>49</sup>

**TERANG** mengandung arti bahwa "perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan PPAT" yang BERWENANG MEMBUAT AKTA Jual Belinya, dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang SAKSI.<sup>50</sup> Sedangkan **TUNAI** mengandung arti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilakukan secara bersamaan (serentak), yaitu:<sup>51</sup> a. **PEMINDAHAN HAK** (pemindahan penguasaan Yuridis) dari PENJUAL kepada PEMBELI. ; b. **PEMBAYARAN HARGA** (baik sebagian ataupun seluruhnya) dari pembeli kepada penjual. konsekuensi hukum dari jual beli hak atas tanah dalam hukum tanah nasional *bersifat* terang dan tunai tersebut

<sup>49</sup>Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017), hlm. 74-75.

<sup>50</sup>*Ibid*, hlm. 75.

<sup>51</sup>*Ibid*.

adalah<sup>52</sup> a. Jual Beli hak atas tanah tidak dapat dibatalkan. karena jual beli hak atas tanah bukan merupakan suatu perjanjian (sebagaimana yang dimaksudkan dalam hukum tanah barat). ; 2. Apabila baru dibayar sebagian harganya, tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli hak atas tanah. karena telah memenuhi syarat TUNAI (Putusan Mahkamah Agung Nomor 27 K/Sip/1956. Sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang piutang di luar perbuatan jual beli hak atas tanah.

Syarat TERANG dan TUNAI tersebut dipenuhi dengan selesainya jual beli yang dilakukan dihadapan ppap, yaitu selesainya ditandatangani ajb yang bersangkutan. pembeli menjadi pemegang hak atas tanah yang baru terhitung atau dihitung mulai **sejak ditandatanganinya AJB oleh Para PIHAK dihadapan PPAT yang berwenang.**<sup>53</sup> **Peralihan hak atas tanah** melalui jual beli **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan** dengan **AKTA** yang dibuat oleh PPAT yang *berwenang* menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Akta PPAT). {*vide* Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997}

AJB yang dibuat dihadapan ppap yang berwenang tersebut berfungsi a. sebagai bukti bahwa jual beli telah dilakukan dihadapan ppap yang bersangkutan. ; b. sebagai bukti bahwa hak atas tanah yang diperjual belikan telah berpindah dari penjual kepada pembeli (bukti bahwa pembeli sebagai pemilik baru atas tanah tersebut). ; c. sebagai alat/sarana untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah di kantor Pertanahan/BPN setempat.

Fungsi pendaftaran jual beli hak atas tanah (*i.c.* AJB) adalah<sup>54</sup> a. MEMPERKUAT PEMBUKTIAN. pembuktian terjadinya jual beli hak atas tanah dalam AJB diperkuat dengan pencatatan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Jual Beli dimaksudkan. ; b. MEMPERLUAS PEMBUKTIAN. Supaya setiap orang yang berkepentingan (calon pembeli atau calon kreditor) dapat turut mengetahui terjadinya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya adalah sebagai berikut:

a. SYARAT MATERIIL:

- 1) Syarat Materiil bagi PENJUAL:  
Pemegang hak atas tanah tersebut berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya
  - a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah *atau* alat bukti lain yang menunjukkan pemegang hak atas tanah.  
Nama subjek pemegang hak yang tertulis/tercantum dalam sertipikat dianggap sebagai pemegang hak atas tanah atau yang berhak atas *bidang* tanah yang disebutkan dalam sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. {*vide* Pasal 31 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 20 PP 24/1997}

<sup>52</sup>*Ibid.*

<sup>53</sup>*Ibid*, hlm. 78-79.

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 79.

- b) Penjual berwenang menjual tanahnya, kalau sudah dewasa.
- c) Kalau penjualnya belum dewasa, maka ia diwakili oleh walinya yang sah.
- d) kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- e) kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
- f) **kalau hak atas tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isterinya {pasal 34 ayat (1) UU 1/1974}**
- g) menyerahkan sertipikat tanahnya atau bukti-bukti pemilikan tanahnya serta dokumen-dokumen atau surat-surat lain yang diperlukan untuk pelaksanaan jual belinya kepada PPAT.
- h) membayar Pph dan menyerahkan tanda bukti pelunasan Pph tersebut kepada ppat.
- 2) SYARAT MATERIIL bagi PEMBELI:
- Pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli:
- a) PEMBELI BERHAK MEMBELI TANAH yang bersangkutan {*vide* Pasal 21 Jo. Pasal 26 ayat (2) UU PA}
- b) **Kalau OBJEK Jual Beli itu HAK MILIK, maka PIHAK yang dapat MEMBELI TANAH adalah PERORANGAN WARGA NEGARA INDONESIA, BANK PEMERINTAH, BADAN KEAGAMAAN, dan BADAN SOSIAL.**
- c) Kalau OBJEK Jual Beli itu TANAH HAK GUNA USAHA, maka PIHAK yang dapat MEMBELI TANAH adalah PERSEORANGAN WARGA NEGARA INDONESIA, BADAN HUKUM yang didirikan menurut HUKUM INDONESIA dan BERKEDUDUKAN di INDONESIA.
- d) Kalau OBJEK JUAL BELI itu TANAH HAK GUNA BANGUNAN, maka PIHAK yang dapat MEMBELI TANAH adalah PERSEORANGAN WARGA NEGARA INDONESIA, BADAN HUKUM yang didirikan menurut HUKUM INDONESIA dan BERKEDUDUKAN di INDONESIA
- e) Kalau OBJEK JUAL BELI itu adalah HAK PAKAI, maka PIHAK yang dapat MEMBELI TANAH adalah PERSEORANGAN WARGA NEGARA INDONESIA, PERSEORANGAN WARGA NEGARA ASING yang BERKEDUDUKAN di INDONESIA, BADAN HUKUM yang didirikan menurut HUKUM

INDONESIA dan BERKEDUDUKAN di INDONESIA BADAN HUKUM ASING yang mempunyai PERWAKILAN di INDONESIA.

- f) Menyerahkan dokumen-dokumen atau surat-surat yang diperlukan kepada PPAT sehubungan dengan pelaksanaan jual beli tersebut.
  - g) Membayar BPHTB dan menyerahkan tanda bukti pelunasannya kepada PPAT.
  - h) Menandatangani surat pernyataan berkaitan dengan maksimum kepemilikan / penguasaan tanah.
- 3) SYARAT MATERIIL bagi objek jual beli:

Objek jual beli adalah hak atas tanah. karena itu penjual/pembeli harus mengetahui secara jelas dan pasti *jenis* hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa dan atau tidak sedang jaminan hutang/hak tanggungan atau tanah dalam keadaan status sita/tersita oleh pengadilan dan atau penyidik. {pasal 20, pasal 28, pasal 35 dan Pasal 41 UU PA}

b. SYARAT FORMAL:

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT {vide Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997}

c. SYARAT HARUS DIPENUHI PPAT:

1) Sebelum Pembuatan AJB:

a) PPAT harus telah mengucapkan sumpah jabatan PPAT.

b) PPAT tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat AJB tersebut, yang meliputi :

- "Orang" untuk kepentingan siapa AJB itu dibuat, artinya Penjual atau Pembeli bukan merupakan orang-orang yang dilarang untuk menjadi pihak dalam akta yang dibuat oleh PPAT tersebut. {Pasal 23 PP 37/1998}.

- "Tempat" PPAT hanya berwenang untuk membuatb AJB atas tanah yang terletak didalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan. {Pasal 4 PP 37/1998}.

- "Waktu" PPAT tidak berwenang membuat akta, apabila pada waktu akta itu dibuat, PPAT belum mengucapkan sumpah jabatan atau sedang cuti. {Pasal 18 PP 37/1998, Pasal 34 PMNA 4/1999}.

c) Harus melakukan *Pengecekan Sertipikat* dan PPAT wajib mencocokkan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam SERTIPIKAT tersebut dengan data yang ada dalam daftar-daftar yang ada bersangkutan pada kantor Pertanahan/BPN setempat {vide Pasal 97 PMNA/KaBPN 3/1998} dan atau meneliti kelengkapan kebenaran surat-

surat atau dokumen-dokumen yang bersangkutan berkaitan dengan SAHnya Jual Beli tersebut.

- 2) Sesaat/Saat Pembuatan AJB:
  - a) Membuat *minuta* AJB yang bersangkutan dikantor PPAT tersebut. {Pasal 17 PMNA/Ka.BPN 4/1999}
  - b) Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. {Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 Jo. Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka.BPN 3/1997}
  - c) Pembuatan akta harus disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat (Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 Jo. Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka.BPN 3/1997 dan Pasal 18 ayat (3) PMNA/Ka.BPN 4/1999)
  - d) Harus membacakan dan menerangkan isi akta tersebut kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat. {Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka.BPN 3/1997}
  - e) Meminta para pihak dan saksi yang bersangkutan untuk menandatangani AJB yang bersangkutan seketika setelah kata tersebut selesai dibacakan dan diterangkan oleh PPAT dan sesudahnya juga turut menandatangani akta tersebut
- 3) Pasca Penandatanganan AJB Oleh Para Pihak:

Selambat - lambatnnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani AJB tersebut,

PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumennya yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar. {Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997 Jo. Pasal 103 ayat (1) PMNA/Ka.BPN 3/1997}

- d. Syarat yang harus dipenuhi untuk pendaftaran jual beli hak atas tanah:
  - 1) Pendaftaran jual beli hak atas tanah di Kantor Pertanahan/BPN setempat.
  - 2) PPAT menyampaikan Surat-surat tentang tanah, Orang dan Prosedur serta AJB-nya.
  - 3) Apabila yang dijual hak atas tanah yang telah bersertipikat, kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah adalah memeriksa kelengkapan surat-surat yang diperlukan.
  - 4) Setelah itu mencatat adanya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah (yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur)
  - 5) dalam hal ini nama pemilik SEMULA (*Penjual*) **dicoret** dan DIGANTI dengan nama pemilik yang BARU (*Pembeli*).

## **6. Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) Dan Jual Beli Proforma (*schijnhandeling*)**

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.<sup>55</sup> Menggolongkan penyalahgunaan

<sup>55</sup>Herlien Budiono (1), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 99.

keadaan sebagai salah satu alasan bentuk cacat kehendak lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian.<sup>56</sup>

Titik pangkal yang menjadikan suatu perjanjian tidak seimbang adalah karena pengaruh faktor ekonomi, dimana karena posisi kreditor yang secara ekonomis kuat, maka peluang kreditor untuk menyalahgunakan kekuasaan ekonomi (*misbruik van economisch overwicht*), sehingga sedemikian lemahnya posisi debitor.<sup>57</sup>

Adanya keterpaksaan dan keadaan yang tidak seimbang atau penyalahgunaan keadaan atau penyalahgunaan kesempatan (*undue influence ; misbruik van omstandigheden*) dalam proses pembuatan dan atau pelaksanaan suatu perikatan khususnya perjanjian merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum telah diterima dalam praktek peradilan Indonesia dan telah menjadi yurisprudensi tetap Indonesia sebagaimana tercermin dari *kaedah hukum* yang terdapat Putusan-putusan Mahkamah Agung, pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

- 1) “Ketika menutup perjanjian Penggugat berada dalam posisi tertekan, tidak merdeka, disebabkan adanya ANCAMAN dari Tergugat yang akan memperkarakan Penggugat dan atau keluarganya, maka hal itu merupakan suatu penyalahgunaan keadaan atau kesempatan.” (*Putusan Mahkamah Agung Nomor 1979 K/Pdt/2010 tanggal 23 November 2010 Jo. putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 27/Pdt.G/2008/PN.Mgl., tanggal 1 Juni 2009*)

<sup>56</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cet. 1, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 233.

<sup>57</sup>*Ibid*, hlm. 234.

- 2) “Perjanjian yang dibuat oleh Pihak-pihak yang TIDAK SEIMBANG secara EKONOMI, sehingga KEBEBASAN untuk menentukan SIKAP adalah CACAT HUKUM” (*Putusan Mahkamah Agung Nomor 2131 K/Pdt/2011 tanggal 30 April 2012*)
- 3) “Bahwa penanda tangan perjanjian dalam suatu akta perjanjian oleh penggugat/pemohon kasasi ketika ia berada dalam tahanan adalah terjadi karena ada penyalahgunaan keadaan atau kesempatan, sehingga penggugat/pemohon kasasi sebagai salah satu pihak dalam perjanjian-perjanjian yang telah disepakati tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya, berarti akibat hukum yang dibuat sebagaimana tersebut dalam perjanjian yang tercantum dalam akta perjanjian tersebut beserta perjanjian-perjanjian lainnya yang terbit atau dibuat berdasarkan kedua perjanjian tersebut harus dibatalkan.” (*Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002*)

Manakala suatu *kata* sepakat diperoleh karena adanya atau disebabkan adanya keadaan tidak bebas, maka didalamnya terdapat keadaan tidak seimbang ataupun penyalahgunaan keadaan. Faktor-faktor yang dapat memberikan indikasi adanya penyalahgunaan keadaan ekonomi dalam pembuatan perjanjian, sebagai berikut:<sup>58</sup>

- 1) adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan.

<sup>58</sup>*Ibid*, hlm. 234-235.

- 2) nampak atau ternyata pihak debitor berada dalam keadaan tertekan.
- 3) apabila terdapat keadaan di mana bagi debitor tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *aquo* dengan syarat yang memberatkan.
- 4) nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang, kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Selain penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), berkaitan dengan PPJB sebagai dasar pembuatan AJB sebagai bukti peralihan hak atas tanah, dalam konteks hukum perdata Jual Beli SEMU atau Jual Beli PURA-PURA atau Jual Beli *Proforma* (*schijnhandeling*) karena TIDAK MEMENUHI Syarat OBJEKTIF dalam Pasal 1320 Jo. Pasal 1337 KUH Perdata Jo. Pasal 1254<sup>59</sup> KUH Perdata.

## I. Metode Penelitian

Metode penelitian<sup>60</sup> yang dipilih dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif<sup>61</sup> atau

<sup>59</sup>Pasal 1254 KUH Perdata “Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang TAK MUNGKIN TERLAKSANA, sesuatu yang BERTENTANGAN dengan KESUSILAAN yang BAIK, atau sesuatu yang DILARANG oleh UU adalah BATAL dan MENGAKIBATKAN PERSETUJUAN yang digantungkan padanya TAK BERLAKU.”

<sup>60</sup>Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan dengan menerapkan salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan tersebut. Lihat: Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 2

<sup>61</sup>Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. Lihat: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1, Cet. 5, (Jakarta: PT.

penelitian hukum doktrinal<sup>62</sup> atau penelitian hukum kepustakaan,<sup>63</sup> dengan melakukan kajian hukum<sup>64</sup> dengan cara meneliti bahan pustaka sebagai sumber bahan hukum berupa *Pertama*, bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundangan-undangan baik UU maupu regulasi yang relevan dan berkaitan dengan rumusan masalah. *Kedua*, bahan hukum sekunder yang meliputi literatur berupa kajian-kajian para ahli hukum berkenaan

RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 13-14. Nama lain dari *penelitian hukum normatif* adalah *penelitian hukum doktriner*, juga disebut sebagai *penelitian perpustakaan* atau *studi dokumen* atau *studi kepustakaan*. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Lihat pula Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Ed. 1, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 13-14. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji suatu undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Lihat juga: Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52.

<sup>62</sup>Penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*), menurut Soetandyo Wighjosoebroto sebagaimana dikutip oleh Bambang Sunggono, terdiri dari (1) penelitian yang berupa usaha inventarisasi hukum positif, (2) penelitian yang berupa usaha penemuan asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif, (3) penelitian yang berupa usaha penemuan hukum *in concreto* yang layak diterapkan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu. Lihat Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Ed. 1., Cet. 3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 43.

<sup>63</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet. ke-3, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 9.

<sup>64</sup>Kajian hukum berarti menggunakan *disiplin hukum*. Disiplin hukum, menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, adalah suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan sebagai kenyataan (= perilaku atau sikap tindak. Artinya, disiplin hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan, maupun sebagai suatu realitas. Lihat: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit.*, hlm. 2.

dengan pengaturan dan yurisprudensi serta doktrin-doktrin berkaitan tentang akta PPJB, AJB dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada umumnya, dan secara khusus keabsahan akta PPJB tanah dan keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah, dan lainnya yang memiliki hubungan dengan pembahasan penelitian ini. *Ketiga*, bahan hukum tersier yang berupa ensiklopedia dan kamus-kamus. untuk memperoleh data<sup>65</sup> sekunder.<sup>66</sup> Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode penafsiran hukum dan metode konstruksi hukum.

Kemudian pendekatan penelitian hukum (*approach*)<sup>67</sup> yang digunakan dalam

<sup>65</sup>Data secara *etimologis* berasal dari bahasa Latin, dengan akar kata "do" yang artinya memberi; menunjukkan; menganugerahkan; menyerahkan. "data" adalah bentuk *Jamak* (Plural) dari "datum" yang *Tunggal* (Singular). Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. Revisi, Cet. 8, (Jakarta: Kencana, Prenada Media Grup), 2013, hlm. 59, dalam *Catatan Kaki* Nomor 8.

<sup>66</sup>Menurut tempat diperolehnya, *data* dalam penelitian dibedakan antara data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan *data sekunder* adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Lihat Sri Mamudji, Et.al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005), hlm. 6. ; Adapun data sekunder tersebut memiliki ciri-ciri umum sebagai berikut: 1) data sekunder pada umumnya ada dalam keadaan siap terbuat (*ready made*); 2) bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu.; 3) data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat. Dengan adanya data sekunder tersebut, seorang peneliti tidak perlu mengadakan penelitian sendiri dan secara langsung terhadap faktor-faktor yang menjadi latar belakang penelitiannya sendiri. Lihat pula: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 24.

<sup>67</sup>Dengan pendekatan penelitian hukum, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah 1.

penelitian ini adalah *statute approach* (pendekatan undang-undang)<sup>68</sup> dan Pendekatan kasus (*case approach*)<sup>69</sup> serta

pendekatan undang-undang (*statute approach*), 2. pendekatan kasus (*case approach*), 3. pendekatan historis (*historical approach*), 4. pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan 5. pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 133. Cara pendekatan tersebut dapat digabung sehingga dalam suatu penelitian hukum normatif dapat saja menggunakan dua pendekatan atau lebih yang sesuai, misalnya pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan perbandingan. Lihat pula Jhonny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ed. Revisi, Cet. 3, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 300 – 301.

<sup>68</sup>Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar *ontologis* suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang. itu. Memahami kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 133-134. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Lihat pula Jhonny Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 302.

<sup>69</sup>Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan

pendekatan konseptual (*conceptual approach*)<sup>70</sup> dengan menelaah, mengelompokkan, peraturan perundang-undangan putusan Pengadilan atau yurisprudensi serta konsep-konsep hukum tertentu yang berkaitan dengan akta PPJB, AJB, dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada umumnya, dan secara khusus keabsahan akta PPJB tanah dan keabsahan akta PPJB tanah yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.

## II. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

### A. Akta PPJB LUNAS Dapat Dipergunakan Sebagai Dasar Pembuatan AJB Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah

Akta PPJB LUNAS dibuat apabila **harga jual beli sudah dibayarkan lunas** oleh Pembeli kepada Penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain

---

yang tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Baik untuk keperluan praktik maupun untuk kajian akademis, *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 134.

<sup>70</sup>Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 178.

pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertipikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan KUASA dari PENJUAL kepada PEMBELI untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB **tidak memerlukan kehadiran penjual.**

KUASA yang terdapat dalam PPJB tunduk kepada ketentuan PEMBERIAN KUASA pada UMUMnya yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan 1819 KUH Perdata. Pemberian kuasa khusus untuk menjual kepada diri sendiri (calon Pembeli) dilakukan mengingat ada kemungkinan bidang TANAH Objek PPJB berada di WILAYAH PPAT yang bukan wilayah notaris yang pembuat PPJB, dan juga guna memenuhi hak-hak calon pembeli karena ada kemungkinan setelah harga dibayar lunas (PPJB lunas), calon penjual belum memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan jual beli dihadapan PPAT yang berwenang.

KUASA JUAL yang diberikan oleh Calon PENJUAL kepada Calon PEMBELI dalam suatu PPJB TIDAK DAPAT digolongkan sebagai KUASA MUTLAK, karena TIDAK MEMENUHI Unsur kedua "*Pemindahan Hak atas tanah yang diberikan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan SEGALA PERBUATAN HUKUM yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh Pemegang Haknya,*" sebagaimana ditentukan dalam IMDN No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, tertanggal 6 Maret 1982 ("**IMDN 14/1982**").

IMDN 14/1982 tersebut TELAH dicabut berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan, yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014 (*vide*

Lampiran angka 80)

B. Akta PPJB Tanah Yang Diperoleh Karena Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) Tidak Dapat Dipergunakan Sebagai Dasar Pembuatan AJB Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam praktek peradilan, ditemukan PPJB LUNAS, yang dibatalkan oleh Pengadilan / Mahkamah Agung, karena telah terbukti bahwa PPJB LUNAS tersebut bermula dari hubungan hukum pinjam meminjam uang atau hutang piutang (kreditor - debitor), lalu setelah hutang macet, debitur diminta membuat dan menandatangani akta Pengakuan Hutang dan juga PPJB, debitur wanprestasi dalam membayar hutangnya kepada kreditor, lalu berdasarkan PPJB tersebut kreditor bertindak selaku Pembeli dan debitor selaku Penjual melakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT yang juga merupakan Notaris membuat Akta PPJB tersebut. PPJB LUNAS yang demikian ini, dikualifikasi sebagai jual beli proforma (*schijnhandeling*) oleh pihak kreditor yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitor, sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Praktek peradilan berupa yurisprudensi tentang Jual Beli *Proforma* (*schijnhandeling*) ini, Pengadilan / Mahkamah Agung membatalkan JUAL BELI yang didalamnya terdapat faktor atau keadaan jual beli pura-pura, karena TIDAK MEMENUHI Syarat OBJEKTIF suatu PERJANJIAN dalam Pasal 1320 Jo. Pasal 1337 KUH Perdata Jo. Pasal 1254 KUH Perdata, sebagaimana putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

a. “bahwa suatu jual beli, tanpa adanya penerimaan uang oleh penjual sebagai

harga penuaian adalah cacat secara hukum, sehingga harus dibatalkan. (Putusan Mahkamah Agung Nomor 827 K/Sip/1971 tanggal 14 April 1971)

b. “bahwa suatu akta yang tidak mengandung kebenaran materiil dianggap akta yang bersifat proforma, dalam hal pembuatan akta tersebut mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan itikad buruk memberi keterangan yang tidak benar, dan secara *absurd* (tidak rasional atau tidak natural) diterima begitu saja oleh pembuat akta, maka akta yang seperti itu mengandung isi kebohongan, sehingga kebenaran materiil tidak nyata tampak di dalamnya, oleh karena itu dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. (Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2510 K/Pdt/1991)

Fakta materiil sehubungan dengan pembuatan akta meliputi kondisi psikologis maupun suasana kebatinan para pihak dalam akta, termasuk pula kondisi-kondisi, keadaan-keadaan, peristiwa-peristiwa yang telah terjadi sebelum akta ditandatangani. Sebagaimana diketahui bersama, bilamana suatu AKTA NOTARIS DIPERSOALKAN oleh salah satu pihak dalam akta yang bersangkutan ke pengadilan yang berwenang, maka Hakim menurut Mahkamah Agung R.I, tidak semata-mata hanya terikat kepada formalistik akta berupa tanda tangan pihak penggugat dalam minuta akta saja, melainkan juga sudah harus memperhatikan dan mempertimbangkan fakta materiil sehubungan dengan pembuatan dan penandatanganan minuta akta tersebut oleh para pihak dalam akta. (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3641 K/Pdt/2001).

Keadaan tidak bebas (*misbruik van omstandigheden*) untuk menyatakan kehendaknya tersebut membuktikan adanya cacat dalam kehendak dan atau cara memaksakan persetujuan yang disalahgunakan, sehingga telah memenuhi syarat paksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 dan Pasal 1324 KUH Perdata dan dengan demikian maka perjanjian atau pernyataan maupun yang menjadi lampiran dan melekat pada asli minuta suatu akta notaris mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal sejak penandatungannya. (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3641 K/Pdt/2001)

Untuk menilai keabsahan suatu akta notaris sebagai akta otentik, maka harus mengacu kepada Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata Jo. UU Jabatan Notaris (UU 30/2004 Jo. UU 2/2014). Sedangkan untuk menilai adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atas suatu hubungan hukum yang didasarkan kepada suatu perjanjian, maka harus diperhatikan rangkaian fakta atau peristiwa sebelum dan pada saat serta setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak.

### III. Penutup

#### A. Kesimpulan

Setelah menguraikan, mengkaji dan menganalisis Kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

*Pertama* akta PPJB tanah lunas yang di dalamnya terdapat kuasa jual beli yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya dan juga pemberian kuasa pada khususnya (*vide* Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Jis. Pasal 1319, Pasal 1337 dan Pasal 1339 serta Pasal 1792, Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata serta UU Jabatan Notaris) dapat

dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yang berwenang sebagai bukti telah dilaksanakannya jual beli dan peralihan hak atas tanah atas bidang tanah yang menjadi objek akta PPJB dan AJB tersebut.

*Kedua* akta PPJB lunas yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atau keadaan jual beli proforma (*schijnhandeling*) tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah.

#### B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut: *Pertama* perlu adanya pengaturan akta PPJB Tanah baik dalam bentuk Undang-Undang ataupun Peraturan Menteri ATR/BPN R.I. agar tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang membuat PPJB tersebut. *Kedua* perlu ada penegasan pengaturan kekuatan mengikat dan kedudukan akta PPJB yang diperoleh karena atau di dalamnya terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) atau keadaan jual beli proforma (*schijnhandeling*).

### DAFTAR PUSTAKA

#### I. Buku:

Badruzaman, Mariam Darus *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Ed. 2, Cet. 3, Bandung, Alumni, 2011

Budiono, Herlien (1). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Cet. 1, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2009

Budiono, Herlien (2). *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta*

- Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2018
- Fahrazi, Mahfud. dan KH. A. Hasyim Nawawie, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 1, Bandung, PT. Refika Aditama, 2019
- Ibrahim, Jhonny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ed. Revisi, Cet. 3, Malang: Bayumedia Publishing, 2007
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cet. 1, Yogyakarta, FH UII Press, 2013.
- Machmudin, Dudu Duswara. *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Cet. 3, Bandung, PT. Refika Aditama, 2010.
- Mamudji, Sri. Et.al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet.1, Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Cet. 8, Jakarta : Kencana, Prenada Media Grup, 2013
- Miru, Ahmadi. dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Ed. 1, Cet. 2, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2009
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, Yogyakarta, CahayaAtma Pustaka, 2013.
- Najih. Mokhammad, dan Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 1, Malang, Setara Press, 2012
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ed. 1, Cet. 4, Jakarta, Rajawali, 1986
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa*, Cet. 2, Jakarta,PT. Intermedia, 1988
- Safudin, Endrik. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. 1, Malang, Setara Press, 2017.
- Samudera, Teguh *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung, Alumni, 1992
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Ed. Pertama, Cet. 1, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. 3, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, 2017
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, Jakarta: UI Press, 1986
- Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1., Cet. 5, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet. ke-3, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 12, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004
- Subekti, R. (1), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, Jakarta: PT. Intermedia, 1980
- Subekti, R. (2), *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1987
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Ed. 1., Cet. 3, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001
- Surakhmad, Winarno *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, Ed. 7., Bandung: Tarsito, 1984
- Syahrani, H. Riduan. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Ed. Revisi, Cet. 6, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2013

Thong Kie, Tan. *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2011

Tresna, Mr R. *Komentar HIR*, Cet. 18, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Ed. 1, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 1996

Widijowati, Dijan. *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed. I, Cet. 1, Yogyakarta, Andi, 2018

## II. Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

-----. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 Tahun 1985, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318

-----. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

-----. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

-----. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 20 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252

-----. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171

-----. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah*, PP Nomor 40 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643

-----. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

-----. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746

-----. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893,

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

-----*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999.

-----*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006

-----*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012

### III. Jurnal

Nahak, Anastasia Maria Prima. Siti Hajati Hoesin, "Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Juga Telah Dibuat Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris<sup>[1]</sup>(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 174/Pid.B/2018/PN.Dps)," hlm. 4. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/201/70>

Putri, Dewi Kurni.a dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,"

*Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Desember 2017, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2017), hlm. 624.

### IV. Kamus :

Algra N.E., H.R.W. Gokkel,dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, [Fockema Andreas's rechtsgeleerd Handwoordenboek], diterjemahkan oleh Saleh Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhanoeddin St Boen, Cet. 1, Bandung: Binacipta, 1983

H.R.W. Gokkel dan N. Van der wal, *Istilah Hukum Latin Indonesia*, [Juridish Latijn], diterjemahkan oleh S. Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 2, Jakarta: PT Intermasa, 1986