

PENYELESAIAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM

Gusti Ayu Kade Komalasari
Program Studi, Fakultas Hukum , Universitas Mahendradatta
Jl. Ken arok No 12, Peguyangan Denpasar Utara, Bali 80115
(komalasari_51@yahoo.co.id)

Abstrak - Perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat, yang penyelesaiannya di luar pengadilan dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan memusyawarahkan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli di luar pengadilan ini. Para pihak dapat meminta bantuan aparat desa (Kepala Desa atau Lurah), pengacara maupun notaris. Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat di luar pengadilan dapat dilakukan dengan jalan damai, artinya antara pihak penjual dengan pihak pembeli berdamai. Mengenai cacat tersebut, apabila cacatnya terdapat unsur tipu muslihat, maka pihak yang merasa ditipu dalam hal ini pembeli berhak menuntut ganti rugi kepada pihak penjual dan pihak penjual berkewajiban memberikan ganti rugi kepada pihak pembeli atau obyek jual beli tersebut dikembalikan kepada pihak penjual dan disertai memberikan ganti rugi akibat tipu muslihat yang dilakukan oleh pihak penjual tersebut.

Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat tersebut yaitu dengan jalan damai disini para pihak berdamai dengan membuat akta perdamaian. Apabila cacat tersebut akibat adanya tipu muslihat dari salah satu pihak, dalam hal ini oleh pihak penjual maka pihak pembeli dapat menuntut ganti rugi. Artinya berdamai dengan pemberian ganti rugi oleh pihak penjual, dan apabila penyelesaian di luar pengadilan atau penyelesaian secara perdamaian atau kekeluargaan tidak tercapai, maka jalan terakhir adalah melalui pengadilan

Kata Kunci : *jual beli, hak atas tanah, cacat hukum*

Abstract - A sale and purchase agreement of a defective land, whose settlement outside the court may be settled in a familial manner by deliberating between the parties to the sale and purchase agreement outside this court. The parties may request the assistance of village officials (Village Head or lurah), lawyers or notaries. So the settlement of a sale and purchase agreement that contains defects outside the court can be done in a peaceful way, meaning that between the seller and the buyer reconcile. Regarding the defect, if the defect there is an element of trickery, then the party who cheated in this case the buyer is entitled to claim compensation to the seller and the seller is obliged to provide compensation to the buyer or the object of sale and purchase is returned to the seller and accompanied by a change loss due to the ruse performed by the seller.

The completion of the defect-sale agreement is by way of peace here the parties are at peace by making a peace deed. If the defect is due to a trick on the part of one of the parties, in this case by the seller then the buyer may claim compensation. It means making peace with the seller's compensation, and if non-court settlement or settlement by peace or kinship is not reached, the last resort is through the courts

Keywords : *buying and selling, land rights, legal defects*

PENDAHULUAN

Manusia adalah sebagai makhluk individu dan sekaligus makhluk sosial (*zoon poliction*) sebagaimana dikemukakan oleh Aristoteles, sebagai makhluk sosial pada dasarnya selalu ingin bergaul dan berkumpul dengan sesama manusia lainnya, jadi makhluk yang bermasyarakat. (Kansil, C.S.T,1998: 27)

Jual beli apapun itu termasuk jual beli tanah pada hakekatnya adalah suatu perjanjian yang terikat pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kata sepakat dari para pihak, kecakapan bertindak dalam perjanjian, adanya suatu hal tertentu dan sesuatu yang tidak dilarang. Bila salah satu syarat dari perjanjian itu tidak dipenuhi, ataupun perjanjian itu mengandung cacat, maka perjanjian itu akan batal demi hukum atau dapat dimohonkan pembatalannya melalui pengadilan.

Perjanjian jual beli tanah terutama tanah warisan maupun tanah-tanah pelabe pura, tanah milik suatu perkumpulan, atau suatu pengempon pura dalam proses dan perjanjiannya tentu harus ada syarat yang khusus harus dipenuhi, berupa lampiran silsilah keluarga yang sah, terhadap tanah warisan belum dibagi, terhadap tanah pelabe pura, milik perkumpulan maka harus ada ijin dari Departemen Agama Parisadha dan rekomendasi dari Bupati/Walikota di lokasi tanah

berada. Bilamana syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian jual beli tanah itu adalah cacat hukum.

Dari salah satu syarat sahnya perjanjian itu adanya kata sepakat, dengan adanya saling menjanjikan kehendak ini maka timbul persetujuan-persetujuan diantara mereka untuk dapat berbuat sesuatu atau menyerahkan sesuatu kepada pihak-pihak lain. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Dirksen A.A. Ngurah Gede, 1999: 34)

Persetujuan itu pada dasarnya tidak dapat ditarik kembali selain dengan persetujuan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Pentingnya persyaratan perjanjian itu harus diperhatikan dan itikad baik para pihak dalam hal ini adalah sangat penting untuk melahirkan suatu perjanjian yang sah dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari tangan penjual ke tangan pembeli. Peralihan hak atas tanah itu harus didaftarkan dengan berdasarkan bukti akta yang dibuat oleh PPAT guna mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah yang bersangkutan. Kalau ditelusuri sejak awal, adanya jual beli tanah

sesungguhnya timbul berdasarkan pada suatu kesepakatan atau persetujuan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Adanya aspek perjanjian dalam jual beli tanah menyebabkan terjadinya perikatan antara para pihak sehingga dengan demikian perbuatan jual beli tanah itu tunduk pada kaidah-kaidah hukum privat yaitu Hukum Perdata karena hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian diatur didalamnya. Sedangkan menginjak pada proses pembuatan akta tanah oleh PPAT maka jual beli tanah tersebut tidak lagi tunduk pada kaidah-kaidah Hukum Perdata tetapi sepenuhnya tunduk pada kaidah-kaidah Hukum Administrasi Negara. Terjadinya perbuatan tersebut menurut Boedi Harsono disebabkan oleh beberapa alasan yaitu :

1. PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki wewenang dan tugas melaksanakan urusan pemerintahan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 5 tahun 1986, yang diwujudkan dengan pembuatan akta tanah sebagai bukti dan dasar dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah.
2. Disamping itu PPAT merupakan Pejabat Umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN yang diberi wewenang dan tugas seperti telah diuraikan di atas, sehingga ia berkedudukan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sesuai dengan pasal 1 angka 2

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. (Boedi Harsono, 1999: 418)

Mengingat peranan PPAT yang begitu penting dibidang keagrariaan maka Pemerintah memberlakukan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang dimuat dalam Lembaran Negara No. 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara No. 3746 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sekarang diperbaharui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016. Melalui peraturan itu PPAT diharapkan dapat melaksanakan tugas dan wewenangnya dengan baik, dalam arti tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku. Walaupun demikian karena yang diangkat sebagai PPAT merupakan manusia biasa dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya mungkin saja terjadi kesalahan, kekhilafan baik disengaja maupun tidak disengaja, sehingga dengan demikian jelas menimbulkan kerugian pada orang lain. Dengan timbulnya kerugian itu menyebabkan pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan terhadap PPAT yang bersangkutan. Permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah akibat hukum dari akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung cacat hukum dan upaya-upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, dengan mempergunakan jenis penelitian normatif. (Setiawan, 1997: 82)

PEMBAHASAN DAN HASIL

Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum

Sebelum membahas mengenai akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat, terlebih dahulu akan dibahas tentang resiko dalam perjanjian jual beli.

Resiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak. Misalnya : barang yang diperjualbelikan musnah di perjalanan karena kapal laut yang mengangkutnya karam di tengah laut akibat serangan badai. Atau sebuah rumah yang sedang dipersewakan terbakar habis karena “*kortsluiting*” aliran listrik. Siapakah yang (menurut hukum) harus memikul kerugian-kerugian tersebut? Inilah persoalan yang dengan suatu istilah hukum dinamakan persoalan “resiko” itu. Pihak yang menderita karena barang yang menjadi objek perjanjian ditimpa oleh kejadian yang tidak disengaja tersebut dan diwajibkan memikul kerugian itu tanpa adanya keharusan bagi pihak lawannya untuk mengganti kerugian itu, dinamakan pihak yang memikul resiko atas barang tersebut.

Persoalan tentang resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam itu dalam hukum perjanjian dengan suatu istilah hukum dinamakan “keadaan memaksa” (*overmacht, force majeure*). Dengan demikian maka persoalan tentang resiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga.

Sekarang persoalannya adalah : Bagaimanakah diaturnya masalah resiko itu dalam perjanjian jual beli?

Mengenai resiko dalam jual beli ini dalam B.W. ada tiga peraturan yaitu :

1. Mengenai barang tertentu (pasal 1460).
2. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (pasal 1461).
3. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (pasal 1462). (Subekti, 1995: 25)
4. Mengenai barang tertentu ditetapkan oleh pasal 1460 BW bahwa barang itu sejak saat pembelian (saat ditutupnya perjanjian) adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya.

Pertama perlu ditetapkan lebih dahulu apakah yang dimaksud dengan “barang tertentu” itu. Yang dimaksudkan dengan barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan di tunjuk oleh si pembeli. Misalnya pembeli ini masuk ke sebuah toko mebel dan menjatuhkan pilihannya pada sebuah lemari yang disetujui untuk dibelinya. Yang dibeli adalah lemari yang ditunjuk itu, bukan lemari lain dan bukannya ia pesan untuk dibuatkan lemari yang seperti itu. Dalam istilah perdagangan, lemari tersebut termasuk apa yang dinamakan “ready stock”. (J. Satrio, 1993: 51)

Mengenai barang seperti pada pasal 1460 tersebut diatas menetapkan bahwa resiko dipikulkan kepada si pembeli, biarpun barangnya belum diserahkan. Jadi umpamanya lemari tersebut diatas dalam perjalanan sewaktu sedang diangkut ke rumahnya si pembeli dimana ia akan diserahkan, hancur karena suatu kecelakaan, maka tetaplah si pembeli diharuskan membayar harganya. Inilah yang

dinamakan “memikul resiko” atas suatu barang. (R. Soebekti, 1996: 69)

Banyak orang akan bertanya : Apakah itu adil? Secara terus terang harus kita jawab : Memang, itu tidak adil. Sebab bukankah si pembeli lemari itu (di dalam sistem B.W.) belum pemilik. Ia baru seorang calon pemilik dan baru menjadi pemilik pada saat barang itu diserahkan kepadanya (dirumahnya). Selama barang belum diserahkan kepada pembeli, apabila si penjual jatuh pailit, barang itu masih termasuk dalam harta kekayaan (“*boedel*”) si penjual.

Tentunya ditanyakan lagi oleh orang banyak : Mengapa ada pasal undang-undang yang memberikan peraturan yang tidak adil itu? Jawabannya adalah, secara terus terang lagi, bahwa pasal 1460 itu (seperti halnya dengan pasal 1471) telah dikutip begitu saja dari Code Civil Perancis, juga tanpa disadari bahwa B.W menganut suatu sistem yang berlainan dengan Code Civil itu dalam hal pemindahan hak milik. Dalam sistem Code Civil barang yang kita bicarakan tadi sejak ditutupnya perjanjian sudah menjadi miliknya pembeli. Kalau demikian halnya, memang adil bahwa pembeli sudah pula memikul resiko atas barang yang dibelinya itu. Bukanlah sudah wajar bahwa setiap pemilik barang, bukan orang lain, yang harus menanggung semua akibat kejadian yang menimpa barang miliknya kalau tidak ada yang salah dalam kejadian itu. (K. Wantjik Saleh, 1997: 137)

Dengan menginsyafi adanya keganjilan itu, yurisprudensi di Nederland sudah mengambil jalan menafsirkan pasal 1460 itu secara sempit. Ditunjukkannya pada perkataan “barang tertentu” yang harus diartikan

sebagai barang yang dipilih dan ditunjuk oleh pembeli, dengan pengertian tidak lagi dapat ditukar dengan barang lain. Dengan membatasi berlakunya pasal 1460 seperti itu, keganjilan sudah agak dikurangi. Si pembeli yang sudah menunjuk sendiri barang yang dibelinya, dapat dianggap seolah-olah menitipkan barangnya sampai barang itu diantarkan ke rumahnya (dalam hal diperjanjikan bahwa penyerahan akan terjadi di rumah pembeli). (R. Subekti, 1996: 95) Selain dari itu, berlakunya pasal 1460 dibatasi lagi, yaitu ia hanya dipakai jika yang terjadi itu adalah suatu keadaan memaksa yang mutlak (*absolute overmacht*) dalam arti bahwa barang yang dibeli tetapi belum dilever musnah sama sekali. Kalau keadaan memaksa hanya bersifat tak mutlak saja (*relative overmacht*), misalnya sekonyong-konyong oleh pihak berwajib dikeluarkan larangan untuk mengekspor suatu macam barang, sedangkan barang yang dibeli terkena larangan itu sehingga tidak bisa dikirimkan kepada pembeli, maka akan dirasakan sangat ganjil apabila pembeli ini masih diwajibkan membayar harganya, padahal si penjual tetap memiliki barang itu.

Sebagaimana diketahui, Mahkamah Agung dengan surat edarannya No. 3 tahun 1963 telah menyatakan beberapa pasal dari B.W tidak berlaku lagi, antara lain pasal 1460 tersebut. Dalam anggapan, surat edaran Mahkamah Agung itu merupakan suatu anjuran kepada semua Hakim dan Pengadilan untuk membuat yurisprudensi yang menyatakan pasal 1460 tersebut sebagai pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi. (Koentjaraningrat, 1998: 19)

Menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1461 dan Pasal 1462 resiko atas barang-barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakkan pada pundaknya si penjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung atau diukur, sedangkan resiko atas barang-barang yang dijual menurut tumpukan diletakkan pada si pembeli.

Barang-barang yang masih harus ditimbang dahulu, dihitung atau diukur dahulu sebelum dikirim atau diserahkan kepada si pembeli. Boleh dikatakan baru dipisahkan dari barang-barang milik si penjual lainnya setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran. Baru setelah dipisahkan itu merupakan barang yang disediakan untuk dikirimkan kepada pembeli atau untuk diambil oleh pembeli.

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan sudah dari semula disendirikan atau dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya, sehingga sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli (*in a deliverable state*). (Mariam Darus Badruzaman, 2001: 85)

Kalau mengenai barang-barang yang masih harus ditimbang, dihitung atau diukur dahulu, sebelum dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran, resikonya diletakkan dipundaknya si penjual, itu memang sudah tepat, tetapi kalau setelah dilakukan penimbangan, penghitungan atau pengukuran resiko tersebut otomatis dipindahkan kepada pembeli, itu merupakan suatu ketidakadilan seperti yang dilakukan oleh pasal 1460 yang dibicarakan diatas. Begitu pula ketentuan tentang barang “tumpukan”

adalah sama karena barang tumpukan sebetulnya merupakan kumpulan dari barang-barang tertentu menurut pengertian pasal 1460.

Kesimpulannya adalah bahwa selama belum dilever, mengenai barang dari macam apa saja, resikonya masih harus dipikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.

Dalam hal perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, berikut ini akan dikemukakan suatu contoh kasus jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat yuridis atau cacat hukum. Adapun peristiwanya yaitu Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatannya tertanggal Denpasar, 30 Oktober 2014 telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut : penggugat pada tanggal 12 Juni 2007 telah membeli sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2 (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tercatat atas nama Karpika Wati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 169 tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winarta, SH yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.31-32., Jalan By Pas Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (TERGUGAT II) dan kemudian pada awal tahun 2008 atas tanah tersebut telah dibangun sebuah

villa dengan nama Emmanuelle serta ditempati oleh penggugat sendiri hingga saat ini.

Penggugat dan tergugat I telah saling mengenal dengan baik sejak tahun 2006. Dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang dibeli penggugat tersebut akan segera dibangun Villa dan akan di sewakan kepada pihak lain yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan Villa tersebut akan dibagi bersama, tergugat i lalu kemudian meminta penggugat untuk membuat Akta-Akta atas tanah tersebut di Kantor tergugat II (Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winarta, SH yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav. 31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali), adapun Akta-Akta Notaris tersebut adalah sebagai berikut : Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara penggugat selaku Pihak Pertama Yang Menyewakan dan tergugat i selaku Pihak Kedua sebagai pihak Penyewa; Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara tergugat i selaku Pihak Pertama Yang Menghutangkan dan penggugat selaku Pihak Kedua sebagai Pihak Yang Berhutang; Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa antara penggugat selaku Yang Menyatakan dan Pemberi Kuasa dan tergugat I selaku Yang Menerima Pernyataan dan Penerima Kuasa; Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Atas nama ; Alain, Maurice Pons

beralamat di 10, rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France.

Atas obyek tanah tersebut diatas yang dibuatkan dan dibebani dengan Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan oleh tergugat i yang sangat jelas memposisikan penggugat selaku nominee. Perbuatan tergugat I meminta tergugat II membuat Akta-Akta Notaris / perjanjian notariil atas tanah tersebut dimana materi dalam Akta-Akta Notaris / perjanjian notariil tidak sesuai dengan fakta hanya sebagai “kedok” TERGUGAT I sebagai warga Negara asing untuk maksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada tergugat I, dengan tujuan memiliki asset-asset tanah / property khususnya di pulau Bali. Menurut Maria Sw. Sumardjono dalam bukunya *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, 2006, Jakarta, hal. 16 mengatakan : Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga Negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi *Penyelundupan Hukum*.

Bahwa perjanjian nominee sama sekali tidak dikenal dalam system hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian

yang kosong/norma kosong, karena perjanjian nominee dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum. Bahwa terjadi penyelundupan hukum sebagai perbuatan melawan hukum dalam akta notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) Atas Nama ; Alain, Maurice PonS beralamat di 10, rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France, yang dapat Penggugat uraikan sebagai berikut : Bahwa terbitnya Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara penggugat dengan tergugat I atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati, secara substansinya jelas tidak sesuai dengan kaidah-kaidah hukum, kelaziman, kepatutan serta kepatutan dalam perjanjian sewa menyewa yang selama ini berlaku di Republik Indonesia. Hal tersebut tampak pada masa sewa / jangka waktu sewa menyewa dan uang sewa yang diberikan penggugat kepada tergugat I sebagaimana termuat dalam pasal 1 (satu) Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008, yakni 25 (dua puluh lima) tahun dan secara otomatis

diperpanjang dan diperbaharui kembali untuk jangka waktu 3 x 25 (dua puluh lima) tahun dari sejak tanggal 06 – 08 – 2007 (enam Agustus dua ribu tujuh) dan berakhir selambatnya tanggal 06 – 08 – 2107 (enam Agustus dua ribu seratus tujuh), atau dengan kata lain sewa menyewa antara penggugat dengan tergugat I dilakukan dalam jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan uang sewa untuk seluruh masa sewa selama 100 (seratus) tahun hanya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanpa adanya renegoisasi jangka waktu dan uang sewa. (Vide: pasal 2 (dua) Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008). Bahwa Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang memberikan jangka waktu sewa secara otomatis dapat diperpanjang dan diperbaharui jelas telah memberikan peluang atau jalan kepada TERGUGAT I sebagai warga Negara asing untuk dapat menguasai tanah di Republik Indonesia dengan jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan hanya membayar uang sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Bahwa pemberian masa jangka waktu sewa yang dikumulatikan selama 100 (seratus) tahun dalam satu Akta perjanjian sewa adalah tidak sesuai dengan kelaziman / kaidah-kaidah perjanjian sewa menyewa yang selama ini menjadi praktek di Indonesia. Bahwa secara materiil Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh tergugat II adalah tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak, penggugat hanya menerima uang sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk masa

sewa tanah selama jangka waktu 100 (seratus) tahun. Ketidakadilan yang sengaja dibuat oleh tergugat I dan tergugat II menunjukkan memposisikan bahwa keberadaan penggugat dalam perjanjian hanya dianggap pelengkap atau pajangan dan hanya memanfaatkan kewarganegaraan penggugat saja. Hal tersebut membuktikan penerbitan Akta sewa menyewa tersebut jelas di dasari bukan sebab yang halal yakni bertujuan memberikan hak kepada tergugat I untuk menguasai tanah dengan jangka waktu yang tidak terbatas dengan kata lain penguasaan tanah dalam waktu yang tidak terbatas, secara tidak langsung tergugat I menguasai tanah tersebut secara pribadi.

Sehingga dengan demikian Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh TERGUGAT II adalah cacat hukum karena tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHperdata, maka haruslah dinyatakan batal demi hukum. Bahwa selain sewa menyewa, tanah yang dibeli oleh penggugat berupa sebidang tanah sesuai dngan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan, NIB : 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor : 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 M2 (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati, tergugat II juga menerbitkan Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara

tergugat I selaku pihak yang menghutangkan dan penggugat selaku pihak yang berhutang.

Secara yuridis formal telah ada Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara penggugat dengan tergugat I kemudian tanah yang telah diperjanjikan sebagai sewa menyewa kembali lagi menjadi jaminan hutang penggugat kepada tergugat I, hal ini telah menyebabkan kekacauan hukum dan ketidakpastian hukum terhadap status tanah tersebut diatas karena terdapat 2 (dua) Akta Notaris / perjanjian Notariil yang membebani satu objek tanah dengan para pihak yang sama. Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan menyatakan penggugat telah berhutang kepada tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) (Vide : pasal 1 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan) dan atas hutang tersebut penggugat tidak dikenakan bunga dan selanjutnya untuk jangka waktu lamanya pengembalian hutang tidak ditentukan (Vide : Pasal 2 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan).

Sebagaimana termuat adlam Pasal 3 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, dinyatakan hutang penggugat kepada tergugat I hanya dapat dikembalikan apabila telah ditagih oleh tergugat I dan hutang hanya bisa dibayar melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.

Perjanjian hutang piutang tersebut tidak masuk akal dan tidak dapat diterima akal sehat serta tidak sesuai dengan kaidah-kaidah perjanjian hutang piutang yang pada lazimnya mensyaratkan adanya bunga dan waktu jatuh tempo pengembalian hutang secara jelas dan terperinci. Sehingga jelas secara hukum tergugat I bersama tergugat II dengan sengaja membuat perjanjian notariil hanya akal-akalan saja untuk memuluskan niat tergugat I untuk menguasai sebidang tanah yang telah atas nama penggugat. Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan yang ditandatangani dan dibuat dihadapan TERGUGAT II adalah tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak, salah satunya tersirat dalam ketentuan Pasal 3 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan yang pada pokoknya menyebutkan ; pengembalian hutang baru dapat dilakukan oleh penggugat apabila telah ditagih oleh tergugat I dan jumlah hutang hanya dapat dibayar melalui penjualan tanah yang dijadikan jaminan hutang. Hal ini sangat janggal dan tidak masuk akal serta memberatkan penggugat selaku pihak yang berhutang, sehingga jelas Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan tidak memenuhi unsur keseimbangan dan keadilan sebagai syarat formil sahnyanya perjanjian dan membuktikan terbitnya Akta Notaris tersebut hanyalah akal-akalan tergugat I selaku Warga Negara Asing.

Dengan demikian tergugat II telah dengan sengaja memposisikan

penggugat dalam keadaan apapun harus menerima permintaan tergugat I untuk dapat mengikat penggugat ke dalam Akta Notaris / Perjanjian Notariil agar dapat dibebani hutang oleh TERGUGAT I dengan jaminan tanah yang telah atas nama penggugat dan selanjutnya tergugat II menerbitkan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama tergugat I untuk mengikat penggugat dan objek jaminan hutang untuk secara tidak langsung dapat dikuasai oleh tergugat I.

Perbuatan tergugat II sebagaimana tersebut diatas jelas bertentangan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris "*Pasal 16 ayat (1) huruf (a) yang menyatakan : dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak*".

Perbuatan melawan hukum lain yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II secara fakta adalah dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan hutang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, (vide Pasal 4 Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan). Pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan hutang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas nama tergugat I yang hanya menggunakan Paspor dan Visa Turis/ Kunjungan jelas adalah bentuk penyelundupan hukum terhadap keimigrasian Warga Negara Asing, karena bagaimana mungkin Warga Negara Asing yang hanya berkunjung

ke Indonesia sebagai turis memberikan pinjaman/hutang kepada Warga Negara Indonesia yang kemudian tampil sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan hutang berupa sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan atas nama Karpika Wati. Sehingga dengan demikian Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama TERGUGAT I adalah cacat hukum sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum. Maka hak tanggungan yang telah diletakkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan atas nama KARPIKA WATI sehingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008 atas nama TERGUGAT I juga cacat hukum.

Dengan demikian pula sudah sepatutnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 209 / 2008 atas nama tergugat I dinyatakan batal demi hukum dan selanjutnya penggugat mohon agar memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1022 / Desa Pererenan atas nama Karpika Wati dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu.

Upaya Yang Ditempuh Terhadap Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum.

Berdasarkan atas kejadian terhadap jual beli atas tanah yang mengandung cacat, maka barang yang telah dijual tersebut berhak untuk dikembalikan.

Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual (*“recht van wederinkoop”*, *“right to repurchase”*) diterbitkan dari suatu

janji dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang telah dijual, dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, disertai semua biaya yang telah dikeluarkan (oleh si pembeli) untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya. Demikianlah definisi yang dapat diambil dari pasal 1519 BW ditambah dengan ketentuan pasal 1532 BW dari perjanjian *“jual beli dengan janji membeli kembali”*.

Hak *“membeli kembali”* tersebut di atas tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun.

Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun. Apabila si penjual lalai memajukan tuntutan untuk membeli kembali dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan maka tetaplah si pembeli sebagai pemilik barang yang telah dibelinya itu. Demikianlah ketentuan-ketentuan yang dapat diambil dari pasal 1520 BW dan 1521 BW.

Jika ditinjau benar-benar perjanjian jual beli dengan janji membeli kembali ini, maka sebenarnya perjanjian tersebut merupakan suatu perjanjian dimana pihak penjual diberikan kekuasaan untuk secara sepihak (dan diluar Hakim) membatalkan perjanjiannya dan menuntut kembali barangnya sebagai miliknya.

Dengan demikian maka si pembeli yang membeli suatu barang dengan janji membeli kembali itu

memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya itu dengan memikul kewajiban untuk sewaktu-waktu (dalam jangka waktu yang diperjanjikan) menyerahkan kembali barangnya kepada si penjual.

Adapun upaya yang ditempuh dalam penyelesaian terhadap jual beli tanah yang mengandung cacat hukum adalah dengan cara : (Abdulkadir Muhammad, 1998: 40)

1. Penyelesaian Melalui Upaya Perdamaian atau Kekeluargaan.

Perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat, yang penyelesaiannya di luar pengadilan dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan memusyawarahkan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli di luar pengadilan ini. Para pihak dapat meminta bantuan aparat desa (Kepala Desa atau Lurah), pengacara maupun notaris.

Bagi masyarakat atau pihak yang melakukan perjanjian jual beli secara tertulis dan diketahui oleh kepala desa atau lurah apabila di kemudian hari terjadi persengketaan atau perjanjian yang dibuat terdapat cacat baik cacat itu terhadap syarat subyektif maupun cacat itu terhadap syarat obyektifnya, maka penyelesaiannya diusahakan secara kekeluargaan dengan musyawarah dengan memberikan jalan keluar yang tidak jauh menyimpang dari jalur hukum yang ada. Artinya apabila cacat tersebut akibat dari pihak penjual maka pihak

pembeli berhak menuntut ganti rugi dan pihak penjual berkewajiban membayar atau memberikan ganti rugi tersebut.

Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat di luar pengadilan dapat dilakukan dengan jalan damai, artinya antara pihak penjual dengan pihak pembeli berdamai. Mengenai cacat tersebut, apabila cacatnya terdapat unsur tipu muslihat, maka pihak yang merasa ditipu dalam hal ini pembeli berhak menuntut ganti rugi kepada pihak penjual dan pihak penjual berkewajiban memberikan ganti rugi kepada pihak pembeli atau obyek jual beli tersebut dikembalikan kepada pihak penjual dan disertai memberikan ganti rugi akibat tipu muslihat yang dilakukan oleh pihak penjual tersebut.

Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat tersebut yaitu dengan jalan damai disini para pihak berdamai dengan membuat akta perdamaian. Apabila cacat tersebut akibat adanya tipu muslihat dari salah satu pihak, dalam hal ini oleh pihak penjual maka pihak pembeli dapat menuntut ganti rugi. Artinya berdamai dengan pemberian ganti rugi oleh pihak penjual.

2. Penyelesaian Melalui Upaya Jalur Hukum Atau Pengadilan
Penyelesaian perjanjian jual beli yang

mengandung cacat melalui pengadilan ini terjadi apabila penyelesaian di luar pengadilan atau penyelesaian secara perdamaian atau kekeluargaan tidak tercapai, maka jalan terakhir adalah melalui pengadilan.

Dalam hal penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat melalui pengadilan ini ada dua alternatif keputusan yaitu :

- a. Putusan dengan perdamaian
- b. Putusan akhir (Felix S. Soebagio, 1994: 112)

Ad.1. Putusan dengan perdamaian

Mengenai putusan dengan perdamaian pada sidang pengadilan, dimana pihak penggugat dengan pihak tergugat pada sidang pertama, hakim pimpinan sidang menganjurkan agar penggugat dengan tergugat menyelesaikan perkaranya secara damai (berdamai didepan pengadilan). Dalam hal hakim memberikan tenggang waktu kepada penggugat dan tergugat untuk membuat konsep perdamaian yang kemudian pada persidangan berikutnya diajukan kepada hakim pimpinan sidang. Apabila konsep perdamaian yang diajukan oleh kedua belah pihak kepada hakim didalam persidangan disepakati oleh kedua belah pihak yang berperkara maka hakim pimpinan sidang akan memberikan keputusan dengan putusan perdamaian. Dimana kedua belah pihak dihukum

untuk melaksanakan isi putusan perdamaian tersebut.

Ad.2. Putusan Akhir

Putusan akhir ini terjadi apabila penyelesaian secara damai tersebut diatas tidak tercapai, maka hakim pimpinan sidang akan melanjutkan pemeriksaan dengan pembacaan gugatan, setelah pembacaan gugatan hakim memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk mengajukan jawaban gugatan, replik, duplik, ereplik, reduplik yang kemudian setelah jawab menjawab selesai, oleh hakim pimpinan sidang diberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk mengajukan alat-alat bukti (pembuktian).

Selesai hakim memeriksa dengan cermat semua permasalahan dan alat-alat bukti dari pihak-pihak yang berperkara yang diajukan di dalam persidangan maka hakim pimpinan sidang akan memberikan keputusan sesuai dengan hasil pemeriksaan perkara di dalam persidangan. Dalam hal hakim pimpinan sidang memberikan keputusan ada empat macam yaitu :

1. Putusan gugatan tidak dapat diterima
Putusan gugatan tidak dapat diterima, apabila dalam pemeriksaan perkara hakim berpendapat bahwa petitum dan posita tidak relevan.
2. Putusan gugatan dikabulkan
Putusan gugatan dikabulkan apabila dalil-dalil penggugat dapat dibuktikan dengan baik oleh penggugat (baik berupa

surat-surat maupun saksi-saksi).

3. Putusan gugatan ditolak
Putusan ditolak apabila dalil-dalil penggugat tidak dapat dikabulkan atau tidak didukung oleh alat-alat bukti yang diajukan. Mengenai putusan diatas dapat mengajukan upaya hukum yaitu upaya hukum banding dan kasasi.
4. Putusan verstek.
Putusan terjadi apabila pihak tergugat telah dipanggil 3 (tiga) kali berturut-turut secara sah dan benar untuk menghadiri persidangan. Tetapi pihak tergugat tidak pernah hadir dengan tidak memberikan alasan yang tepat dan juga tidak mengirim wakilnya untuk menghadiri persidangan maka hakim pimpinan sidang menjatuhkan putusan dengan verstek. Dalam hal putusan verstek ini, upaya hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat adalah dengan verset (perlawanan). (Achmad Ichsan, 1996: 28)

Berkaitan dengan kasus yang dibahas tersebut di atas dapat disampaikan bahwa keputusan Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum; Menyatakan hukum Akta Notaris No. 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah; Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan; Akta Notaris No. 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang

Pernyataan dan Kuasa; Akta Notaris No. 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Yang semuanya dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winarta, SH., (Tergugat II) yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5, Kuta, Kabupaten Badung Propinsi Bali, adalah batal demi hukum;

Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama No. 209/2008 tercatat atas nama Alain Maurice Pons (Tergugat I) adalah batal demi hukum; Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret hak tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 1022/Desa Pererenan, NIB: 22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu ; Menyatakan hukum penguasaan Sertifikat Hak Milik No. 1022/ Desa Pererenan NIB.22.03.05.18.01103, surat ukur No.1216/Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 M2, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati oleh Tergugat I adalah tidak sah.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari uraian-uraian tersebut di atas, maka simpulan dari tulisan ini adalah akibat hukum terhadap

perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat hukum adalah bahwa si penjual mengembalikan uang hasil penjualan tanah kepada si pembeli dan si pembeli menyerahkan kembali sertifikat hak atas tanah ke penjual sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian itu batal demi hukum. Mengenai Upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum adalah dapat diselesaikan baik secara musyawarah, damai maupun kekeluargaan dan seandainya hal ini mengalami kegagalan maka penyelesaiannya adalah melalui upaya jalur hukum atau pengadilan.

Saran

Hendaknya pembeli harus lebih hati-hati dalam melakukan perjanjian jual beli apapun bentuknya harus lebih teliti mengenai objek dan subjek yang menjadi pokok perjanjian. Kepada para aparat, apakah itu dari tingkat Desa, Kecamatan, Kabupaten, Badan Pertanahan Nasional dan Notaris/PPAT, juga harus lebih selektif dan jeli terhadap warga yang akan melakukan perjanjian jual beli jangan sampai ceroboh dalam memberikan rekomendasi sehingga permasalahan-permasalahan tidak merugikan masyarakat atau rakyat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih kepada suami, anak-anak yang ibu sayang serta ahabat-sahabat saya sebagai pemberi masukan, arahan, dan saran, serta memberikan bahan-bahan hukum yang sangat membantu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 1998.
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata 1*, Penerbit Pembimbing Masa, Jakarta, 1996.
- Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusun Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian Pertama, Jilid Kedua, Jambatan, 1970.
- Dirksen, A.A. Ngurah Gede., *Kebebasan dan Pembatasan dalam Perjanjian*, Fakultas Hukum UNUD Denpasar, 1999.
- Felix S. Soebagio, *Perkembangan Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktik Bisnis Selama 25 Tahun Terakhir, Naskah Akademis Tentang Hukum Kontrak Di Bidang Perdagangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Jakarta, 1994.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Cet. I, Alumni, Bandung, 1993.
- K. Wantjik Saleh, *Hak dan Atas Tanah*, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.
- Kansil, C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1998.
- Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1998.
- Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

_____, *Bab-Bab Tentang Hak Tanggungan*, Cet. IV, Alumni, Bandung, 1996.

R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.

_____, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

R. Subekti, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1997.

Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 j.o Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 j.o Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

