



**ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAPAT
MENJADI AKTA JUAL BELI TANPA KEHADIRAN PENJUAL
(STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR 1292/PDT.G/2019/PN.SBY)**

Meilivia Winandra

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: meilivia.winandra@gmail.com)

Hanafi Tanawijaya

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

The sale and purchase of land are one of the legal acts of transfer of land rights. The parties can make a sale and purchase agreement as a preliminary agreement before the deed of sale and purchase is made in the context of land registration. In the case studied, there was a problem seller refusing to make a deed of sale and purchase, even though the buyer had paid in full for the object. So that raises problems related to how a sale and purchase agreement can become a deed of sale and purchase without the presence of the seller in the case Decision of the Surabaya District Court Number 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby. The method used is normative legal research. The results show that the sale and purchase agreement was made privately deed and there were no provisions regarding the power to sell. Likewise, the court's decision stipulates that the sale and purchase are legal and valuable based on the sale and purchase agreement and decide to make a deed of sale and purchase by Deed Official even though without the presence of the seller is legal certainty that an action can be carried out. Preferably, the making of the sale and purchase agreement made by Notary which is an authentic deed with perfect evidentiary power and the government provides legal socialization to the public regarding the sale and purchase of land to increase knowledge and understanding of the importance of making a sale and purchase agreement with an authentic deed.

Keywords: *Sale and Purchase of Land, Sale and Purchase Agreement, Deed of Sale and Purchase*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk individu sekaligus makhluk sosial, bermakna adanya keutuhan jiwa dan raga yang tidak terpisahkan dalam diri manusia serta kebutuhan hidup bersama manusia lain. Kehidupan manusia



dalam bermasyarakat membutuhkan peraturan yang mengatur hubungan antara manusia sebagai pedoman bertingkah laku agar dapat terciptanya suatu keadaan yang dikehendaki.¹⁾

Ketentuan yang terdapat dalam landasan konstitusional yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) khususnya pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.” Negara yang berlandaskan hukum mencerminkan segala kehendak terkait penyelenggaraan negara dalam menjalankan pemerintahan berpedoman pada hukum untuk mencapai tujuan kehidupan bernegara. Demikian segala aktivitas kehidupan di Indonesia berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁾

Dalam melakukan segala kegiatan pada umumnya manusia membutuhkan kekayaan alam untuk mendukung kehidupannya. Tanah sebagai salah satu kekayaan alam sangat diperlukan untuk memenuhi berbagai kebutuhan manusia seperti tempat melakukan kegiatan usaha dan tempat permukiman. Demikian tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia bukan hanya untuk kebutuhan mencari nafkah saja tetapi juga sebagai tempat tinggal untuk melangsungkan kehidupannya.

Ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sepenuhnya untuk kemakmuran rakyat.” Demikian rakyat Indonesia berhak menggunakan tanah sepenuhnya yang ada di wilayah Indonesia sebab tanah termasuk dalam kekayaan alam.³⁾ Mengenai pelaksanaan ketentuan tersebut diatur secara khusus pada Undang-undang yang mengatur mengenai pengelolaan sumber daya alam terutama di bidang agraria yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

¹⁾ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal.297.

²⁾ Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, Cetakan ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hal.12.

³⁾ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hal.3.



Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang baik sendiri maupun beberapa orang secara bersama-sama serta badan hukum.⁴⁾ Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yakni:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut hasil Tanah;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Penguasaan hak atas tanah yang dimiliki seseorang menentukan kehidupannya terhadap penggunaan tanah. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dengan jumlah yang terbatas sementara kebutuhan akan tanah semakin banyak seiring meningkatnya jumlah penduduk, demikian dalam memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan seperti adanya peralihan hak atas tanah.⁵⁾ Hak atas tanah dapat dilakukan peralihan apabila pemegang hak atas tanah bersedia mengalihkan haknya. Peralihan hak atas tanah dinyatakan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA antara lain jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan pemberian menurut adat.⁶⁾

Salah satu perbuatan pengalihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli. Jual beli pada dasarnya memuat perjanjian sebagai perbuatan antara dua

⁴⁾ Samuni Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan ke-1, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hal.61.

⁵⁾ Elza Syarif, *Op.Cit.*, hal.4.

⁶⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-9, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hal.332.



pihak atau lebih saling mengikatkan diri.⁷⁾ Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Perikatan yang dimaksud adalah adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban salah satu pihak atau antara keduanya.⁸⁾

Jual beli tanah yang diterapkan dalam Hukum Tanah Nasional pada ketentuan UUPA adalah jual beli menurut hukum adat, mengingat hukum adat merupakan hukum asli Indonesia yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia. Jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Tanah Nasional yaitu bersifat terang dan tunai. Terang merupakan konsep keterbukaan dalam bertransaksi. Maksud dari sifat terang berarti benar-benar terjadi oleh para pihak dan dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Kemudian tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara serentak. Pembayaran tersebut berdasarkan harga kesepakatan para pihak yang terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu dibayar seluruhnya dan dibayar sebagian.⁹⁾

Para pihak yang melakukan jual beli tanah dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan peralihan hak atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibentuk karena belum terpenuhinya persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli seperti sertifikat sedang dalam proses pemeriksaan, belum membayar pajak, dan kondisi lainnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimaksud merupakan dokumen tertulis yang tertandangani pembeli dan penjual atas kesepakatan suatu objek jual beli.¹⁰⁾

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena bersifat sementara sebelum

⁷⁾ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*, Cetakan ke-1, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal.45.

⁸⁾ Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan ke-1, (Makassar: Indonesia Prime, 2017), hal.61.

⁹⁾ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, (Volume XXXV, Nomor 1, 2005), hal.78.

¹⁰⁾ Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hal.30.



tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, mengingat syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT.¹¹⁾

Jual beli tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dapat di daftarkan dengan adanya Akta Jual Beli. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah) menentukan bahwa “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 di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dalam hal ini Akta Jual Beli berarti dokumen yang menjadi bukti sah bahwa terjadi peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual dialihkan kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Mengenai pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kehadiran pihak penjual dan pembeli sebagai para pihak yang melakukan perbuatan hukum, sebagaimana tercantum bahwa “Perbuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

Lebih lanjut pada ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tidak dapat dibuatnya akta oleh PPAT apabila kedua belah pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu pihak pembeli dan

¹¹⁾ Rifky Anggatiastara Cipta, “Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, (Volume XIII, Nomor 2, 2020), hal.893.



penjual tidak hadir, yang menyatakan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Demikian jual beli tanah sebagai perbuatan hukum berupa peralihan hak oleh penjual kepada pembeli yang dibuat dalam Akta Jual Beli diperlukan kehadiran pihak yang melaksanakan perbuatan tersebut. Dalam hal ini penjual sebagai orang yang memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya. Sedangkan pembeli sebagai pihak yang diperkenankan membeli tanah.¹²⁾ Adanya kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum yaitu penjual dan pembeli dengan maksud agar kedua belah pihak mengetahui dan menyetujui atas kesepakatan yang dibuat.¹³⁾

Pada penelitian ini Penulis meneliti lebih lanjut kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby. Pada putusan tersebut terdapat kasus bahwa pembeli dan penjual/Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang tanah Hak Milik atas nama almarhum suami Tergugat dengan disaksikan dan menandatangani di atas kertas bermaterai oleh pihak keluarga penjual/Tergugat serta perangkat kampung setempat. Objek jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh pembeli kepada Tergugat/penjual sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Atas meninggalnya pihak pembeli selanjutnya pihak keluarga dari pembeli/Penggugat sebagai ahli waris berinisiat membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Namun Tergugat/penjual menolak dengan dalih bersedia apabila diberikan sejumlah uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

¹²⁾ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Cetakan ke-1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hal.1-2.

¹³⁾ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal.80.



Pada kasus terjadi permasalahan penjual menolak pembuatan Akta Jual Beli, padahal pembeli sudah melaksanakan kewajiban melakukan pembayaran lunas. Merujuk ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan akta yakni pihak penjual dan pembeli dalam pembuatan Akta Jual Beli. Namun pada kasus yang hendak diteliti penjual menolak pembuatan Akta Jual Beli, oleh sebab itu pihak pembeli memerlukan kepastian hukum melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanpa kehadiran penjual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat. Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka Penulis mengangkat judul penelitian “Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dapat Menjadi Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Penjual (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat menjadi Akta Jual Beli tanpa kehadiran penjual (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby)?

C. Metode Penelitian

Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilaksanakan melalui cara meneliti bahan kepustakaan seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan jurnal hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah studi pustaka. Pengolahan data dalam penelitian normatif ini dilakukan secara kualitatif bermaksud memperoleh jawaban atas permasalahan yang mendasari penelitian ini yang diuraikan dalam susunan bentuk kalimat yang sistematis.



II. PEMBAHASAN

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang diterapkan dalam Hukum Tanah Nasional adalah berdasarkan hukum adat yang bersifat terang dan tunai. Hal ini sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 5 UUPA yang diartikan hukum adat merupakan dasar dari hukum agraria. Maksud tunai artinya jual beli tanah dilakukan pembayaran seluruhnya ataupun sebagian oleh pembeli kepada penjual serta peralihan hak atas tanah dilakukan secara serentak. Sedangkan terang artinya jual beli tanah dilakukan secara terbuka, bukan perbuatan yang ditutupi atau disembunyikan dengan di hadapan pejabat yang berwenang.

Para pihak dalam perbuatan jual beli tanah beserta bangunan dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat kedua belah pihak dengan alasan antara lain berkas administrasi berupa dokumen belum lengkap, belum dapat dilakukan pembayaran objek seluruhnya, dan objek belum dapat dikuasai oleh para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat terbuka sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata khususnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata semua bermakna setiap orang dapat bebas mengadakan perjanjian, memilih dengan siapa melakukan perjanjian, serta menentukan bentuk perjanjian dengan tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) tersebut merupakan perwujudan kehendak bebas yang dimiliki seseorang berkaitan dengan membuat perjanjian dengan orang lain.

Merujuk Pasal 1 angka 1 Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah *juncto* Pasal 1 angka 10 PP 12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran



yang dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli.

Demikian dengan pembuatan Perjanjian Jual Beli belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dan perlu dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli untuk dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “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.”

Akta Jual Beli merupakan akta PPAT yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Berdasarkan PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan 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.”

Keberadaan pejabat yang berwenang dalam hal jual beli tanah berfungsi menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang haknya, serta keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud merujuk Pasal 2 ayat (2) PP 24/2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu salah satunya jual beli. Demikian PPAT berperan dalam pembuatan Akta Jual Beli.

Pada kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby para pihak telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan disaksikan perangkat kampung setempat tanpa di hadapan pejabat yang



berwenang. Berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat para pihak merupakan berbentuk tulisan di bawah tangan dengan tanpa perantara seorang pejabat umum.

Sedangkan merujuk Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Pengertian Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli *juncto* PP 12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan dalam akta Notaris atau di hadapan Notaris.

Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah *juncto* Pasal 1 angka 11 PP 12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berbentuk di bawah tangan dan tidak ada ketentuan pasal atau klausul pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menghadap PPAT apabila segala syarat untuk jual beli tanah dan bangunan telah dipenuhi, maka pihak pembeli tidak dapat bertindak sendiri secara langsung menghadap PPAT membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran penjual. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 39 ayat (1) huruf c PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Sehingga seperti dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk di bawah tangan serta tidak memuat ketentuan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli menimbulkan permasalahan ketika penjual menolak hadir menghadap PPAT



padahal pembeli telah membayar lunas objek jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak dalam bentuk di bawah tangan tidak cukup kuat membuktikan kebenaran karena tidak ada pihak sebagai pejabat yang menjamin kebenaran perbuatan yang tertulis termasuk kebenaran tentang status tanah, pemegang haknya, serta keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani suatu perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, serta tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut maka perjanjian di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata bahwa:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai yang diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik.”

Akan tetapi akta di bawah tangan akan dianggap sebagai bukti permulaan tertulis apabila akta tersebut disangkal atau dipungkiri atas tanda tangan yang terdapat di dalam akta tersebut oleh para pihak, maka pembuktiannya harus didukung oleh alat bukti lain. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1877 KUH Perdata bahwa “Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan.”

Akta di bawah tangan merupakan alat bukti bebas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat (2) KUH Perdata, artinya hakim bebas untuk menentukan



apakah alat bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Sebab akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik.

Demikian dalam hal perjanjian di bawah tangan tidak diakui kebenaran maka perlu di dukung alat bukti lain. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby terdapat dokumen lengkap berupa sertipikat Hak Milik tanah beserta bangunan yang merupakan objek jual beli sebagai alat bukti surat. Selain itu terdapat 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan terkait peristiwa bahwa objek jual beli telah bersertipikat dan telah dilakukan pembayaran secara lunas untuk mendukung kebenaran dari isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat. Selain itu terdapat surat kematian pihak pembeli dan surat keterangan ahli waris sehingga keluarga pihak pembeli atau Para Penggugat dapat bertindak selaku penerima atau pemilik peralihan hak atas tanah.

Berbeda dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli apabila dibuat dengan berbentuk autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata bahwa bentuk ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat dimana akta atau perjanjian dibuat.

Notaris memiliki kewenangan bertindak sebagai pegawai umum dalam pembuatan perjanjian dalam hal ini termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta yang berbentuk autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya kebenarannya tidak dapat disangkal kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata bahwa “Suatu akta autentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Dengan suatu perjanjian dibuat di hadapan pejabat yang berwenang maka terjaminnya kebenaran dan kepastian mengenai tanggal, tanda tangan, identitas para pihak yang hadir, serta tempat dilaksanakan pembuatan akta. Sehingga berlaku dan dianggap seperti aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk autentik tidak perlu tidak perlu ditafsirkan lain



selain yang tertulis dalam akta tersebut dan tidak perlu dibuktikan dengan adanya alat bukti yang lain.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris dan telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh pembeli, sudah terdapat ketentuan mengenai kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk bertindak sendiri membuat Akta Jual Beli saat semua persyaratan telah terpenuhi. Dengan pemberian kuasa tersebut, maka pihak pembeli dapat menghadap PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli beserta melakukan balik nama sertifikat hak atas tanah bertindak dalam 2 (dua) kapasitas sebagai pembeli dan penjual. Sehingga dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang dibuat di hadapan Notaris, tanpa perlu kehadiran penjual telah terwakili oleh pembeli dengan pemberian kuasa tersebut.

Pihak yang menerima pelimpahan wewenang dapat mewakili pihak yang memberi wewenang. Berdasarkan Pasal 1792 KUH Perdata menyatakan bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”. Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata. Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas, maka yang ditandatangani hanyalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut saja.

Pemberian kuasa oleh penjual kepada pembeli dalam bentuk suatu klausul di dalam Perjanjian Jual Beli dicantumkan karena penjual telah menerima pembayaran harga jual beli atas objek yang diperjualbelikan secara utuh. Sehingga dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli



berbentuk autentik merupakan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli guna menjamin kepastian hukum atas objek jual beli yang dibelinya supaya dapat didaftarkan haknya. Perlindungan yang dimaksud merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan mengalokasikan hak untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut sehingga dapat menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

Mengenai pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli tersebut merupakan bagian dari isi muatan Perjanjian Pengikatan Jual beli yang diatur dalam diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah *juncto* Pasal 22J PP 12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa antara lain memuat hak dan kewajiban para pihak.

Hak yang dimaksud bagi pembeli sebagaimana diatur dalam Lampiran Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yaitu mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan atau penjual yang beriktikad buruk. Kuasa menjual yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berbentuk autentik merupakan perlindungan hukum bagi pembeli guna mencegah terjadinya sengketa seperti dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby pihak penjual menolak dalam pembuatan Akta Jual Beli padahal pembeli sudah membayar lunas dan berlaku apabila pihak penjual atau pelaku pembangunan berhalangan hadir.

Selain itu hak yang diperoleh pembeli sebagaimana tercantum dalam Lampiran Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah adalah memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai rumah, mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga rumah, menerima serah terima rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan, mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi



yang diperjanjikan, melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum.

Adapun kewajiban pembeli sebagaimana tercantum dalam Lampiran Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah antara lain melakukan pembayaran harga rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, memenuhi kewajiban pembayaran biaya, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang timbul dari jual beli rumah, dan melakukan pembayaran harga rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sedangkan bagi penjual atau pelaku pembangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah adalah berhak menerima pembayaran rumah sesuai kesepakatan. Penjual juga mendapatkan perlindungan tersebut apabila pembeli belum melakukan pembayaran secara lunas maka terdapat waktu pembayaran beserta denda yang dikenakan pembeli sesuai kesepakatan.

Adapun kewajiban pelaku pembangunan atau penjual sebagaimana tercantum dalam Lampiran Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah antara lain melakukan pembangunan rumah sesuai rencana tapak dan perizinan, menyelesaikan pembangunan rumah secara tepat waktu, menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai perizinan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang merupakan bentuk di bawah tangan, serta tidak terdapat ketentuan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli menjadi permasalahan dalam kasus ini. Maka agar dapat dilaksanakan Akta Jual Beli walaupun tanpa kehadiran pihak Penjual adalah menggugat penjual di pengadilan bahwa penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum.



Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dipenuhi yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, ada kesalahan dari pelaku, dan adanya akibat kerugian.

Penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan menolak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT dengan dalih bersedia apabila diberikan sejumlah uang. Perbuatannya bertentangan dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum termasuk penjual dalam pembuatan Akta Jual Beli. Kesalahan pihak pelaku dilakukan secara sengaja dengan kesadaran. Hal ini diketahui dengan perbuatan penjual yang tetap menolak, padahal pihak keluarga pembeli telah menegur atas perbuatannya. Sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan adanya perbuatan. Kerugian materiil secara nyata diderita oleh pihak pembeli karena kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli tidak dapat didaftarkan yang mengakibatkan terhambatnya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Jual beli yang merupakan suatu perjanjian pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby telah memenuhi syarat sah perjanjian baik syarat subjektif maupun objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Adapun syarat yang dimaksud adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Mengenai syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan tercermin dalam pernyataan kehendak para pihak dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara bersama-sama oleh kedua belah pihak dan tertandatanganinya pada bagian akhir perjanjian tersebut. Sehingga dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli mencerminkan adanya kesepakatan mengenai



materi yang diperjanjikan. Para pihak yaitu penjual berusia 52 (lima puluh dua) tahun dan pembeli berusia 27 (dua puluh tujuh) tahun atau telah dewasa serta tidak dibawah pengampuan sehingga telah memenuhi unsur kecakapan membuat suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut Undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu orang-orang yang dinyatakan tidak cakap seperti belum dewasa yaitu belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah serta tidak berada di bawah pengampuan.

Lebih lanjut, syarat objektif yaitu objek jual beli yang disepakati adalah tanah beserta bangunan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 09, Sidotopo yang terletak Jalan Irawati 3 Nomor 1A Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya. Perjanjian yang dilakukan tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum seperti yang dimaksud dengan sebab yang halal.

Selain itu perbuatan jual beli tanah dilakukan para pihak telah dilaksanakan secara tunai dan terang. Dalam hal jual beli secara tunai, yaitu pembeli telah melakukan pembayaran kepada penjual seluruhnya secara lunas sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai harga yang disepakati. Penjual juga telah menyerahkan objek jual beli tersebut, sehingga sifat tunai telah terpenuhi.

Kemudian secara terang yang berarti jual beli dilaksanakan dengan terbuka di hadapan PPAT. Pada kasus, para pihak hanya melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli disaksikan oleh perangkat kampung setempat. Kepala Rukun Tangga dan Rukun Warga sebagai perangkat kampung setempat merupakan saksi, bukan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, sahnya jual beli atas tanah dapat tidak dibuat dengan bentuk Akta PPAT, tetapi dapat juga atas dasar maksud dari para pihak yang diikuti perbuatan nyata antara lain pembeli telah membayar sejumlah harga yang disepakati dan objek jual beli diserahkan kepada pembeli. Hal ini



sebagaimana dalam Yurisprudensi tersebut yang memutuskan bahwa “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti.”

Selain itu pada Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.

Sehingga dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby, dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak serta disaksikan Kepala Rukun Tangga dan Rukun Warga merupakan perjanjian yang sah dan berharga terindikasi telah memenuhi sifat terang dengan penetapan pengadilan pada putusan tersebut.

Lalu, dalam hal jual beli tanah yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat materiil dan syarat formil. Hal ini sebagaimana diungkapkan Boedi Harsono bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli berpindah dari penjual kepada pembeli apabila memenuhi syarat tersebut. Syarat materiil yang dimaksud adalah pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual atas tanah yang bersangkutan, dan tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby ketiga hal yang termasuk dalam syarat materiil tersebut telah dipenuhi. Pihak pembeli adalah seorang Warga Negara Indonesia sehingga ia berhak untuk membeli tanah yang berstatus Hak Milik serta tanah yang bersangkutan tidak dalam status sengketa dan diperbolehkan untuk diperjualbelikan. Selain itu penjual adalah orang yang berhak untuk menjual



tanah yang bersangkutan dengan sertifikat hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik atas nama suaminya, tanah tersebut merupakan harta bersama sebagaimana terdapat dalam bukti sertifikat hak atas tanah, surat kematian suami penjual, dan buku nikah yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup.

Sedangkan syarat formil yang dimaksud adalah formalitas transaksi dari jual beli hak atas tanah. Formalitas yang dimaksud meliputi Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Pendaftaran tanah wajib dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Demikian dengan penetapan dari putusan pengadilan dapat memenuhi syarat formil untuk dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang ditunjuk Para Penggugat walaupun tanpa kehadiran penjual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak.

Dengan putusan pengadilan yang telah ditetapkan dan berupa dokumen yang tertulis merupakan bentuk kepastian hukum bagi pihak pembeli untuk dapat melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang ditunjuk Para Penggugat walaupun tanpa kehadiran penjual. Dengan terwujudnya kepastian hukum, maka seseorang mengetahui perbuatannya dapat dilakukan dan diakui menurut hukum.

Ketentuan Pasal 55 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa “Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.” Pencatatan tersebut dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.



Dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby menjadi jaminan bagi pihak keluarga pembeli atau Penggugat bahwa suatu tindakan dapat dilaksanakan melalui penetapan putusan. Putusan pengadilan yang ditetapkan oleh majelis hakim merupakan penegakkan hukum yang bertujuan terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum yang terdapat dalam putusan pengadilan merupakan produk penegak hukum berdasarkan fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis dari hasil proses penyelesaian perkara dalam persidangan.

Demikian jual beli yang dilakukan para pihak sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby bahwa sah dan berharga dan diperintahkan untuk Penggugat melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat walaupun tanpa kehadiran penjual, serta perbuatan penjual/Tergugat yang menolak pembuatan Akta Jual Beli yang tidak melaksanakan kewajibannya merupakan perbuatan melawan hukum sehingga menghukum Tergugat membayar biaya perkara serta uang paksa apabila lalai melaksanakan putusan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis pembahasan yang telah dilakukan maka ditarik kesimpulan terkait permasalahan yang diangkat yakni perbuatan jual beli tanah pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak berbentuk di bawah tangan dan tidak ada ketentuan mengenai kuasa menjual. Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk di bawah tangan tidak diakui oleh para pihak, maka perlu didukung alat bukti lain yang ditentukan oleh hakim. Demikian dengan putusan pengadilan yang menetapkan bahwa jual beli sah dan berharga serta memerintahkan agar dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT walaupun tanpa kehadiran penjual merupakan kepastian hukum suatu tindakan dapat dilaksanakan.



B. Saran

1. Sebaiknya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan di hadapan Notaris yang merupakan akta berbentuk autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang berbentuk autentik memuat kuasa menjual sebagai bagian dari hak pembeli sehingga dapat mencegah adanya permasalahan di kemudian hari apabila penjual berhalangan ataupun menolak hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli.
2. Sebaiknya pemerintah melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai jual beli tanah khususnya terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli agar dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman pentingnya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk autentik.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ismaya, Samuni. *Pengantar Hukum Agraria*. Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke-9. (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003).
- H.S., Salim. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017).
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*. Cetakan ke-1. (Bandung: MandarMaju, 1994).
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).
- Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cetakan ke-1. (Makassar: Indonesia Prime, 2017).
- Mustafa, Bachsan. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*. Cetakan ke-1. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003).
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan ke-4. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).



Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cetakan ke-5. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).

Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

_____. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403)*.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*.

_____. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)*.

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

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)*.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624)*.

_____. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777)*.

C. Putusan

Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Lembata Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Lbt*.



_____. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978.

_____. Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

D. Artikel Jurnal

Cipta, Rifky Anggatiastara. “Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Jurnal Notarius*. (Volume XIII, Nomor 2, 2020).

Hutagalung, Arie dan Suparjo Sujadi. “Pembeli Beriktikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. (Volume XXXV, Nomor 1, 2005).