

**KEPASTIAN HUKUM ATAS KEABSAHAN AKTA JUAL BELI SEBAGAI
DASAR HUTANG PIUTANG BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 859 PK/PDT/2019)**

Oleh :

INDAH LESTARI, INDAH HERLINA

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

ABSTRAK

Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai kepastian hukum tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang berdasarkan surat pernyataan dan pertimbangan Majelis Mahkamah Agung Nomor 859PK/Pdt/2019 dalam kasus akta jual beli No. 05/2014 tanggal 28 Januari. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan data sekunder dan dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang kepastian hukum tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang berdasarkan surat pernyataan tidak sah mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum, dikarenakan objek jaminan hutang piutang menjadi dasar untuk mendapatkan kesepakatan dari pihak pemilik jaminan agar dilakukan jual beli secara melawan hukum. Selain itu, jual beli sebagai jaminan hutang piutang termasuk penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu pihak, dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 859PK/Pdt/2019, yang menyatakan AJB No. 05/2014 tanggal 28 Januari tidak mempunyai kekuatan hukum walaupun telah ditandatangani PPAT, dimana diketahui tujuan jual beli tersebut sebagai tambahan jaminan hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan Hutang Piutang. Selain itu, bahwa barang jaminan tidak dapat langsung menjadi milik kreditor/pemberi uang walaupun dengan cara jual beli atau hibah, tetapi harus dijual lelang di hadapan umum.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Jaminan, Hutang Piutang.

ABSTRACT

The sale and purchase agreement is a reciprocal bond in which one party (the seller) promises to give up ownership rights to an item, while the other party (the buyer) promises to pay a price consisting of an amount in return for the acquisition of the property rights. The formulation of the problem in this thesis, regarding legal certainty regarding the validity of the deed of sale and purchase as the basis for accounts payable based on the statement letter and considerations of the Supreme Court Council Number 859PK/Pdt/2019 in the case of the deed of sale and purchase No. 05/2014 dated January 28. This thesis uses a normative legal research method (library) with secondary data and analyzed qualitatively to obtain conclusions about legal certainty regarding the validity of the deed of sale and purchase as the basis for accounts payable based on an invalid statement resulting in the sale and purchase deed being null and void, because the object of the debt guarantee is receivables become the basis for obtaining an agreement from the owner of the guarantee so that a sale and purchase is carried out against the law. In addition, buying and selling as collateral for accounts payable includes abuse of conditions in the agreement by taking advantage of the unbalanced position of one party, which can be in the form of compulsion, lack of consideration or dependence of one party on another party. The consideration of the Panel of Judges of the Supreme Court Number 859PK/Pdt/2019, which stated AJB No. 05/2014 dated January 28, it has no legal force even though it has been signed by PPAT, where it is known that the purpose of the sale and purchase is as an additional guarantee for Midin Ginting's debt to H. Ridwan which is strengthened by a Statement of Accounts Payable. In addition, that collateral goods cannot directly become the property of the creditor/giver of money even though it is by way of buying and selling or grants, but must be sold at auction in public.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Collateral, Accounts Payable.*

A. PENDAHULUAN

Jual beli tanah ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah kepada yang menerima penyerahan tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang

membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam jual beli tanah, biasanya dilakukan dengan perjanjian yang biasa dikenal sebagai perjanjian jual beli.¹

Dalam suatu perolehan atas tanah dengan jual beli ini memerlukan adanya proses tertentu yang dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna dilakukannya peralihan dan pendaftaran tanahnya di kantor pertanahan sebagai dasar kepastian hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

Peralihan hak atas tanah dalam penelitian ini yaitu melalui jual beli sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³ Dalam melakukan transaksi jual-beli yang terjadi antara penjual dan pembeli di masyarakat, tidak jarang terdapat permasalahan hukum di dalam realisasi transaksinya. Permasalahan hukum sebagaimana dimaksud seperti, penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju untuk melakukan penjualan dan

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2013), Pasal 1457.

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 37 ayat (1).

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, seperti jual beli piano yang dilakukan antara si penjual dan pembeli, dimana para pihak telah sepakat dengan barang yang akan dibeli beserta harganya. Proses peralihan hak atas barang tersebut dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak menutupi kendala atas alat musik piano tersebut. Sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (*cash*).

Selain itu, ada juga perbuatan hukum seolah-olah terjadinya jual beli yang dibuat di hadapan PPAT untuk kepentingan jaminan pinjam meminjam uang yang berakhir pada perjanjian hutang piutang. Perjanjian utang piutang dapat dilakukan oleh siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Dalam kegiatan utang piutang berupa peminjaman uang sering terjadi di masyarakat dengan suatu jaminan utang yang diserahkan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman, Jaminan utang adalah memberikan suatu keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang-piutang yang telah diberikannya kepada debitor, dimana hal ini terjadi dikarenakan hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu utangpiutang.⁴

Jaminan yang paling sering digunakan dalam jaminan utang-piutang adalah tanah dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai. Jaminan berupa tanah ini diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah sebagai dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan suatu utang. Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan

⁴ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 8.

utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor.

Uraian fakta hukum tersebut di atas, menjelaskan bahwa telah dilakukan peralihan hak atas tanah/rumah melalui jual beli yang merupakan sebagai jaminan pinjam meminjam uang yang berkahir menjadi hutang piutang bagi para pihak. Undang-Undang tidak melarang dan tidak memperdulikan apa yang menjadi penyebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau yang diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.⁵ Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai kepastian hukum tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang berdasarkan surat pernyataan dan pertimbangan Majelis Mahkamah Agung Nomor 859PK/Pdt/2019 dalam kasus akta jual beli No. 05/2014 tanggal 28 Januari.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁶ Dalam istilah teknisnya, yakni metode analisis data yang proses kerjanya meliputi penyusunan dan penafsiran data,⁷ atau menguraikan secara sistematis sebuah konsep atau hubungan antar konsep.⁸ Penelitian ini menggunakan

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 78.

⁶ Mukti fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Fajar, 2010), hlm. 34.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005), hlm. 35.

⁸ *Ibid.*

metode analisis kualitatif adalah dari mulai meneliti sampai menyajikan dalam keadaan ringkas dan dikerjakan di lapangan. Sebab akan ada banyak data yang tidak terekam dan peneliti telah lupa akan penghayatan situasinya, sehingga berbagai hal yang berikut berubah menjadi fragmen-fragmen yang tidak berarti.⁹

C. ANALISIS KEPASTIAN HUKUM TENTANG KEABSAHAN AKTA JUAL BELI SEBAGAI DASAR HUTANG PIUTANG BERDASARKAN SURAT PERJANJIAN

Hubungan hukum antara pemberi hutang dan penerima hutang dapat berjalan dengan baik, apabila kedua belah pihak menjalankan semua kewajiban tepat pada waktunya sesuai yang telah tertuang di dalam perjanjian. Tentunya untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, salah satunya perbuatan hukum tersebut harus dituangkan ke dalam perjanjian tertulis. Diperlukan perjanjian secara tertulis sebagai hubungan hukum antara pemberi dengan penerima utang yaitu perjanjian utang piutang yang merupakan alat bukti yang kuat bagi pemberi utang. Agar dapat lebih memberikan kepastian hukum, maka perjanjian pinjam meminjam sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta autentik. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok sebagai dasar perikatan antara pemberi dengan penerima utang. Untuk beberapa macam utang piutang, terdapat syarat agar penerima utang menyertakan barang miliknya (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak) sebagai syarat untuk dijadikan sebagai jaminan hutang atau agunan.

Fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 859 PK/Pdt/2019, yang mengadilkan perkara antara Midin Ginting bertempat tinggal di Jalan Cikutra Nomor 211 C, Rt.004/002, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung selanjutnya disebut Pihak Penggugat melawan H. Ridwan bertempat tinggal di Kampung Tanah 80 Nomor 40, Rt.004/009, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur selanjutnya disebut Pihak Tergugat dan Listijaratih sebagai

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm. 23.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat di Jalan Sari Asih Nomor 158 Bandung selanjutnya disebut Turut Tergugat I serta Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat selanjutnya disebut Turut Tergugat II.

Terjadi hubungan hukum berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara Midin Ginting (Pihak Peminjam) dengan H. Ridwan (Pihak Pemberi Pinjaman) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014, yang isinya antara lain Midin Ginting telah menerima pinjaman dari H. Ridwan sebesar Rp. 2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah). Adapun kepentingan dari pinjaman tersebut yaitu pada sekitar awal tahun 2014 Penggugat membutuhkan dana pengembangan usaha, yaitu untuk pembelian 10 (sepuluh) unit kendaraan tronton bekas (tahun 2000-2003).

Untuk mendapatkan kepastian dari pemberi pinjaman dalam pembayaran angsuran atas utangnya, biasanya pemberi pinjaman melakukan tindakan-tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Hal itu bertujuan agar pihak kreditur terlepas dari risiko atau setidaknya tidaknya memikul risiko yang sekecil-kecilnya, karena kreditur senantiasa ingin mendapatkan kepastian bahwa pinjaman uang yang dilepaskan/diberikan itu dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan tujuannya, serta dapat dikembalikan dengan aman dan tepat waktu.¹⁰

Dalam perjanjian pinjam meminjam antara Midin Ginting dengan H. Ridwan yang dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014, pihak H. Ridwan meminta berupa jaminan untuk mendapatkan kepastian atas pinjaman yang diberikan kepada Midin Ginting. Jaminan yang dimaksud dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut, yang saat ini telah dikuasai dan dimiliki oleh H. Ridwan antara lain:

1. 10 buah Buku Pemilik Kendaraan Bermotor atas 10 (sepuluh) unit kendaraan tronton bekas (tahun 2000-2003)
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 atas nama Midin Ginting

¹⁰ Mgs. Edy Putra Tje'Aman, Kredit Perbankan, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm. 38.

Karena harus ada jaminan atas pinjaman tersebut, maka H. Ridwan telah menebus Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 atas nama Midin Ginting yang berada dalam jaminan di Bank Mandiri dengan tebusan sebesar Rp. 930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah). Dan H. Ridwan berjanji akan membiayai pembelian 10 (sepuluh) unit tronton bekas. Maka selanjutnya H. Ridwan membayar langsung pembelian 10 (sepuluh) unit tronton tersebut, sehingga hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan seluruhnya berjumlah Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), dan H. Ridwan meminta *fee*/bagian keuntungan usaha sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya.

Tergugat meminta kepada Penggugat agar Sertipikat Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 yang dijadikan jaminan pinjaman Midin Ginting kepada H. Ridwan, yang semula tercatat atas nama Midin Ginting dibaliknamakan menjadi atas nama H. Ridwan, dengan alasan agar nyenyak tidur. Perbuatan untuk melakukan balik nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 menjadi atas nama H. Ridwan, maka secara formalitas telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014, yang dibuat oleh Listijaratih, SH. (Turut Tergugat) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perbuatan hukum membaliknamakan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 atas nama Midin Ginting menjadi atas nama H. Ridwan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), menyatakan sebagai berikut:

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.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak dapat terjadi karena adanya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pemindahan hak melalui lelang, serta pemindahan hak lainnya. Pemindahan hak lainnya tersebut dapat berupa pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai, lelang, pemberian hak tanggungan dan warisan. Jika terjadi peralihan hak atas tanah, maka harus dibuat sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Namun, dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga dinyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Kategori kadar kebenaran yang dianggap cukup sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan lebih lanjut dalam pasal penjelasan sehingga yang menentukan kadar kebenarannya adalah Kepala Kantor Pertanahan.

Dasar dari perbuatan hukum baliknama tersebut adalah jual beli secara formalitas, karena sebenarnya tidak terjadi jual beli dan Midin Ginting juga kenyataannya tidak menerima pembayaran jual beli dimaksud, dan nilai jual beli dalam Akta Jual Beli dimaksud tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya (harga pasaran), salah satu contoh nilai jual beli untuk SHM Nomor 385 tertera sebesar Rp. 1.579.905.750,00 (satu miliar limaratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus lima

ribu tujuh ratus limapuluh rupiah) padahal kenyataannya nilai jual total SHM Nomor 385 + SHM Nomor 384 (harga pasaran atas obyek tersebut adalah sebesar Rp.15.060.000.000,00 (lima belas miliar enam puluh juta rupiah). Hal tersebut, dilakukan semata-mata hanya untuk balik nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 milik Midin Ginting yang dijadikan jaminan pinjaman uang kepada H. Ridwan.

Permasalahan hukum terjadi dalam perjanjian pinjam meminjam antara Midin Ginting dengan H. Ridwan, ketika usaha Penggugat mengalami kemacetan, karena kendaraan tronton yang dijadikan usaha Penggugat mengalami kerusakan (maklum tronton tersebut dibeli kondisinya barang bekas). Dan Penggugat berinisiatif untuk menjual sebagian dari 10 (sepuluh) unit tronton tersebut yaitu 5 (lima) unit dan hasil penjualan tersebut Rencananya akan digunakan untuk memperbaiki (service) 5 (lima) unit kendaraan tronton lagi, agar usaha Penggugat tetap berjalan. Namun ternyata BPKB atas 10 (sepuluh) unit tronton yang telah dibeli oleh Penggugat tidak diberikan oleh Tergugat, karena sejak pembelian BPKB 10 (sepuluh) unit tronton tersebut dipegang oleh Tergugat.

Terlebih lagi, yang sangat mengagetkan Midin Ginting, tiba-tiba sekarang H. Ridwan meminta agar Midin Ginting mengosongkan dan meninggalkan tanah/rumah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384, dengan alasan tanah/rumah tersebut telah dibeli oleh H. Ridwan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014 (AJB pura-pura/formalitas) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 tersebut yang semula tercatat atas nama Midin Ginting telah dibalik namakan menjadi atas nama Haji Ridwan.

Terhadap hal ini, pihak Midin Ginting telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil, malah H. Ridwan bersikeras/ngotot ingin menguasai tanah (Sertipikat Hak Milik

Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384) yang telah dibelinya, dan memaksa Midin Ginting untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah (Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384) tersebut. Berdasarkan dari uraian duduk perkara tersebut di atas, terdapat 2 (dua) hubungan hukum yang terjadi antara pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan, yaitu:

1. Perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam yang dikuatkan dengan adanya Surat Pernyataan para pihak

Dalam perkara ini, perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan berdasarkan ketentuan Pasal 1754 dan Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam yang dilakukan tersebut harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya perjanjian. Uraian singkat syarat sahnya perjanjian yang dimaksud yaitu:

a. Syarat sepakat yang mengikat dirinya,

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Kesepakatan disebut dengan asas konsensualisme yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian.¹¹ Dalam syarat ini berarti kedua pihak yaitu Midin Ginting dengan H. Ridwan sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian pinjam meminjam yang mutlak dibuatkan secara tertulis dan dapat dibuat akta dihadapan PPAT.

b. Syarat cakap,

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUHPerduta).¹² Dalam perkara ini, pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan yang melakukan perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam telah dewasa, sehat pikiran

¹¹ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 13.

¹² *Ibid.*

dan tidak berada dibawah pengampuan sehingga telah cakap dimata hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

c. Syarat hal tertentu,

Objek perjanjian adalah prestasi (Pasal 1234 KUHPerdara). Hal-hal menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.¹³ Dalam perkara ini, yang diperjanjikan dalam hutang piutang atau pinjam meminjam antara Midin Ginting dengan H. Ridwan merupakan pinjaman dari H. Ridwan sebesar Rp. 2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah). Adapun kepentingan dari pinjaman tersebut yaitu pada sekitar awal tahun 2014 Penggugat membutuhkan dana pengembangan usaha, yaitu untuk pembelian 10 (sepuluh) unit kendaraan tronton bekas (tahun 2000-2003) dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulang dengan jelas.

d. Syarat sebab yang hal,

Hal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUHPerdara). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai.¹⁴ Dalam perkara ini, klausul perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam yang dilakukan antara Midin Ginting dengan H. Ridwan tersebut dikuatkan dengan adanya Surat Pernyataan. Surat pernyataan atau bahasa lainnya surat pengakuan merupakan sebuah penjelasan tertulis terkait situasi atau kondisi seseorang yang membuat mereka

¹³ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta, Pembimbing Masa, 2007), hlm. 23.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 24.

berhalangan hadir atau menyelesaikan sebuah tanggung jawab. Surat tersebut dibuat dengan maksud dan tujuan untuk memberikan keterangan tentang perjanjian pinjam meminjam.

2. Perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan oleh Listijaratih, SH. (Turut Tergugat) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam perkara ini, perbuatan hukum jual beli yang terjadi antara Midin Ginting dengan H. Ridwan didasari untuk jaminan dari hutang piutang atau pinjam meminjam sebelumnya oleh mereka, atas inisiatif dari pihak H. Ridwan dalam memberikan kepastian atas pinjaman yang diberikan kepada Midin Ginting. Dasar hukum dalam melakukan perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, untuk syarat sahnya perjanjian jual beli tersebut harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana sama dengan penjelasan sebelumnya pada perjanjian pinjam meminjam di atas. Dikarenakan objek jual beli disini adalah tanah, maka syarat lainnya juga harus terpenuhi berdasarkan syarat materil dan formil yaitu:

- a. Syarat Materil, meliputi penjual maupun pembeli adalah pihak yang memang berhak melakukan transaksi jual-beli dan objek jual beli (tanah) tidak dalam sengketa.
- b. Syarat Formil, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT berdasarkan PP Pendaftaran Tanah

Akibat dari perbuatan pihak H. Ridwan yang tidak memberikan BPKB milik dari Midin Ginting dan adanya tindakan memaksa Midin Ginting untuk segera mengosongkan dan meninggalkan tanah (Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384) tersebut, maka Midin Ginting mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk membatalkan perjanjian jual beli dan baliknama atas sertipikat hak milik atas nama H. Ridwan. Penjelasan dalam hal ini, mengenai kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh Midin Ginting dengan H. Ridwan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014,

tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Listijaratih, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum itu adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau hukum tertulis ditulis oleh lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, sah dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara.¹⁵ Konsep kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini, yaitu:¹⁶

- a. Kepastian hukum dibutuhkan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat itu sendiri;
- b. Ketertiban dalam masyarakat diwujudkan dengan adanya aturan hukum yang mengatur kehidupan bermasyarakat;
- c. Aturan dalam masyarakat dapat berbentuk ketentuan perundang-undangan atau aturan lainnya maupun ketentuan yang lahir dari putusan hakim di pengadilan.

Menurut penulis, bahwa dari awal perbuatan jual beli atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 atas nama Midin Ginting sudah tidak ada kepastian hukum dikarenakan dasar dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Midin Ginting dengan H. Ridwan adalah sebagai jaminan dari hutang piutang atau pinjam meminjam. Hal ini, menjelaskan terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tersebut, dikarenakan awalnya pihak Midin Ginting tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah tersebut kepada H. Ridwan. Sebagaimana pendapat J. Satrio mengatakan bahwa “perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak adalah perjanjian yang bukan didasarkan pada kehendak sepakat yang murni tetapi diberikan karena kekeliruan, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan”.¹⁷

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 277.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm. 274.

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 32.

Menurut penulis, perbuatan peralihan hak atas tanah milik Midin Ginting melalui jual beli yang dilakukan H. Ridwan merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat berakibat pada keabsahan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Yang dimaksud perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan yaitu perbuatan tersebut melanggar hukum, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian dan hubungan sebab akibat. Penjelasan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, akan dikaitkan dengan fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 859 PK/Pdt/2019, sebagai berikut:¹⁸

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).¹⁹ Perbuatan yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap tanah dan bangunan milik Midin Ginting yang dibuat di hadapan PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dilanjutkan dengan membaliknamakan ke atas nama H. Ridwan.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan tersebut melanggar hukum, manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga

¹⁸ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 170.

¹⁹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 12.

mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.²⁰

Hubungan hukum jual beli tanah dan bangunan milik Midin Ginting dengan H. Ridwan dengan objek jual beli yang merupakan jaminan dari perjanjian pinjam meminjam uang untuk kepentingan pembelian 10 (sepuluh) unit tronton Midin Ginting. Jual beli tanah dan bangunan tersebut dibuat di hadapan PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dilanjutkan dengan membaliknamakan ke atas nama H. Ridwan. Setelah beberapa waktu kemudian, pihak H. Ridwan meminta secara paksa Midin Ginting agar mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Hal ini, berakibat terjadi sengketa akibat perbuatan peralihan hak atas tanah oleh H. Ridwan yang melanggar hak orang lain dan ketertiban umum.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur kesengajaan, kelalaian dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*.²¹ Dalam perkara ini, kesalahan yang dilakukan H. Ridwan merupakan perbuatan yang disengaja untuk memiliki tanah dan bangunan milik Midin Ginting dengan cara melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan alasan untuk menjamin hutangnya Midin Ginting.

d. Adanya kerugian

Adanya kerugian bagi korban, yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas. Akibat peralihan hak atas

²⁰ *Ibid.*, hlm. 12-13.

²¹ *Ibid.*, hlm. 14.

tanah dan bangunan milik Midin Ginting melalui jual beli pura-pura antara Midin Ginting dan H. Ridwan tersebut, mengakibatkan kerugian pada Midin Ginting yaitu hilangnya hak kepemilikan atas tanah dimana awalnya untuk jaminan tetapi setelah H. Ridwan membalikkan ke atas namanya, pihak Midin Ginting dipaksa keluar dari tanah dan bangunan yang ditempatinya saat ini.

e. Adanya hubungan kausal perbuatan dengan kerugian

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku.²² Dalam perkara ini, hubungan kausal perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan objek jual beli merupakan sebelumnya adalah objek jaminan hutang piutang. Perjanjian Jual beli tanah yang dilakukan tersebut dilakukan untuk memiliki secara melawan hukum objek jaminan yang berakibat Midin Ginting mengalami kerugian yaitu hilangnya hak kepemilikan atas tanah berdasarkan perintah H. Ridwan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang saat ini masih ditempati Midin Ginting.

Selain itu, dalam melakukan perjanjian jual beli antara Midin Ginting dengan H. Ridwan merupakan jual beli secara formalitas sebagai fakta hukum di Pengadilan bahwa:

Jual Beli tersebut atas kesepakatan Midin Ginting dengan H. Ridwan hanyalah formalitas, karena sebenarnya tidak terjadi jual beli, dan Midin Ginting juga kenyataannya tidak menerima pembayaran jual beli dimaksud, dan nilai jual beli dalam Akta Jual Beli dimaksud tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya (harga pasaran), salah satu contoh nilai jual beli untuk SHM Nomor 385 tertera sebesar Rp.1.579.905.750,00 (satu miliar limaratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus lima ribu tujuh ratus limapuluh rupiah) padahal kenyataannya nilai jual total SHM Nomor 385 + SHM Nomor 384 (harga pasaran atas obyek

²² *Ibid.*, hlm. 14-15.

tersebut adalah sebesar Rp.15.060.000.000,00 (lima belas miliar enam puluh juta rupiah). hal tersebut dilakukan semata-mata hanya untuk balik nama dalam SHM Nomor 385 dan SHM Nomor 384 milik Midin Ginting yang dijadikan jaminan pinjaman uang kepada H. Ridwan.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut, terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tersebut dengan didasari hutang piutang atau pinjam meminjam sehingga terhadap Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014, yang dibuat oleh Listijaratih, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak sah dan tidak mengikat bagi pihak Midin Ginting dan H. Ridwan.

Menurut penulis, alasan hukum lainnya yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menyatakan tidak sah dan tidak mengikat bagi Midin Ginting dan H. Ridwan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Listijaratih, S.H., yaitu penyalahgunaan keadaan oleh pihak H. Ridwan sebagai pemberi jaminan dan pembeli. Mengenai penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata. Keadaan yang tidak seimbang tersebut dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain.

Ajaran penyalahgunaan keadaan merupakan hal baru dalam hukum perdata di Indonesia dan belum diatur di dalam KUHPperdata, akan tetapi penyalahgunaan keadaan sudah diterapkan dalam praktek peradilan, meskipun dalam berbagai putusan hakim tidak secara tegas menyatakan bahwa suatu pembatalan perjanjian didasarkan atas alasan adanya penyalahgunaan keadaan, tetapi atas alasan tidak adanya keadilan

dan kepatutan dalam perjanjian sehingga menyebabkan pihak yang satu memikul beban yang lebih besar akibat posisi tawar yang tidak seimbang dengan pihak lain.

Meskipun ajaran penyalahgunaan keadaan belum tercantum dalam KUHPerdara sebagai alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Namun hakim karena wewenangnya dapat menciptakan hukum baru atau menafsirkan suatu peraturan yang ada atau suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek hukum. Sehingga hakim dapat mengkualifisir beberapa ajaran tertentu misalnya ajaran tentang itikad baik, keadilan atau kepatutan ke dalam ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian. Menurut penulis, perkara antara Midin Ginting dan H. Ridwan tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli ini merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak H. Ridwan untuk mendapatkan kesepakatan yang merupakan salah satu syarat terpenuhinya perjanjian jual beli. Hal ini, dapat dibuktikan berdasarkan fakta hukum di Pengadilan yang menjelaskan bahwa alasan dari pihak H. Ridwan untuk mendapatkan jaminan atas hutangnya Midin Ginting untuk membeli 10 (sepuluh) unit tronton bekas. Didukung dengan kebutuhan akan membeli 10 (sepuluh) unit tronton untuk kepentingan kegiatan usaha dari Midin Ginting. Selain itu, Midin Ginting tidak pernah berniat untuk menjual tanah dan bangunan miliknya yang sekarang atau saat ini menjadi tempat tinggalnya kepada orang lain atau kepada H. Ridwan.

Sebagaimana pendapat Ahmad Miru, menyatakan penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.²³ Akan tetapi, untuk mendapatkan pinjaman untuk pembelian 10 (sepuluh) unit tronton yang akan digunakan kegiatan usahanya, maka

²³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 49.

Midin Ginting menyepakati apa yang dikatakan pihak H. Ridwan yaitu agar dilakukan jual beli pura-pura atas tanah dan bangunan milik Midin Ginting yang selanjutnya dibaliknamakan ke atas nama H. Ridwan. Padahal sebelumnya, pihak Midin Ginting memberikan jaminan sertipikat hak milik yang masih atas namanya kepada H. Ridwan dengan cara menebus terlebih dahulu pada Bank Mandiri. Terhadap hal ini, perjanjian jual beli yang telah dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut cacat hukum untuk memenuhi dan/atau mendapatkan kesepakatan dari pihak Midin Ginting.

**D. ANALISIS PERTIMBAGAN MAJELIS HAKIM MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 859/PDT.2019 MENYATAKAN AJB NO. 05/2014 DAN NO.
06/2014 TANGGAL 28 JANUARI TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN
HUKUM**

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materil dan formil diatur dalam ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:²⁴

1. Syarat Materiil, tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli

²⁴ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2015), hlm. 151-152..

objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formal, merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No. 24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Dengan terpenuhinya syarat materiil dan formil dalam membuat akta jual beli tersebut di atas, dilanjutkan dengan membaliknamakan ke pihak pembeli ke Badan Pertanahan Nasional untuk kepentingan para pihak mendapatkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Pada penjelasan sebelumnya, bahwa diketahui antara pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan terdapat hubungan hukum yaitu Perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam yang dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014 dan Perjanjian jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014, yang dibuat oleh Listijaratih, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam pelaksanaan hubungan hukum hutang piutang atau pinjam meminjam tersebut, pihak H. Ridwan sebagai pemberi pinjaman tersebut, agar ada jaminan atas pinjaman pihak H. Ridwan telah menebus SHM Nomor 385 dan SHM Nomor 384 atas nama Midin Ginting yang berada dalam jaminan di Bank Mandiri dan akan membiayai pembelian 10 (sepuluh) unit tronton bekas. Selanjutnya, H. Ridwan membayar langsung pembelian 10 (sepuluh) unit tronton tersebut, sehingga hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan seluruhnya berjumlah Rp 4.000.000 000,00 (empat milyar rupiah).

tidak hanya hal itu, H. Ridwan meminta *fee*/bagian keuntungan usaha sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya. Terjadi permasalahan hukum antara pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan dimana sebelumnya hubungan hukum hutang piutang tersebut berjalan lancar dikarenakan usaha Midin Ginting macet sehingga membutuhkan dana lagi. Niat Midin Ginting meminta BPKB atas 10 (sepuluh) unit tronton bekas tetapi tidak diberikan H. Ridwan dan sungguh mengejutkan pihak Midin Ginting, tiba-tiba sekarang Tergugat meminta agar Midin Ginting mengosongkan dan meninggalkan tanah/rumah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384, dengan alasan tanah/rumah tersebut telah dibeli oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014 (AJB pura-pura/formalitas) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 tersebut yang semula tercatat atas nama Midin Ginting telah dibalik namakan menjadi atas nama H. Ridwan.

Akibat dari perbuatan H. Ridwan tersebut di atas, Midin Ginting mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri dikarenakan perbuatan H. Ridwan, pihak Midin Ginting mengalami kerugian, yaitu:

1. Telah kehilangan penghasilan usaha atas 5 (lima) unit kendaraan tronton untuk setiap bulannya, karena 10 (sepuluh) unit tronton tersebut tidak dapat beroperasi karena rusak, sehingga kerugian yang diderita Penggugat dihitung sejak bulan April 2014 (tiga bulan sejak pembelian) sampai dengan Surat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri KIA Bandung (April 2016) sudah berjalan selama 24 (dua puluh empat) bulan adalah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), dengan perincian sebagai berikut: 5 (lima) unit Tronton dapat menghasilkan (hasil usaha) sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) / unit, selama 24 (dua puluh empat) bulan = 5 unit x Rp. 25.000.000,00 x 24 bulan = Rp. 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).

2. Kehilangan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384, dikarenakan telah dibaliknamakan ke atas nama H. Ridwan melalui perjanjian jual beli yang dikuatkan dengan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014.

Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Midin Ginting terhadap H. Ridwan merupakan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum melalui putusan pengadilan sebagaimana teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa “kepastian hukum berupa aturan dalam masyarakat dapat berbentuk ketentuan perundang-undangan atau aturan lainnya maupun ketentuan yang lahir dari putusan hakim di pengadilan”.²⁵

Permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian tesis ini, mengenai keabsahan jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 atas nama Midin Ginting yang selanjutnya dibuatkan akta jual beli di hadapan Listijaratih, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana berdasarkan Putusan Majelis Hakim tingkat PN, PT dan Kasasi menyatakan jual beli yang dilakukan telah sesuai (sah) dengan syarat perjanjian jual beli dan syarat materil dan formil pembuatan akta jual beli. Akan tetapi, Putusan Majelis Hakim tingkat PK menyatakan tidak sah akta jual beli tersebut sehingga batal demi hukum.

Penjelasan terhadap uraian putusan Majelis Hakim tersebut di atas, bahwa Majelis Hakim tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014, yang dibuat oleh Listijaratih, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan mengikat bagi pihak Midin Ginting (penjual) dengan H. Ridwan (pembeli), hal ini berakibat objek tanah yang telah dibaliknamakan ke atas nama H. Ridwan merupakan milik dari H. Ridwan.

²⁵ Satjipto Raharjo, *Op. Cit.*

Fakta hukum berdasarkan Putusan Pengadilan dalam menyelesaikan sengketa antara pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan tentang keabsahan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Listijaratih, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan mengikat bagi para pihak. Adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam hal menyatakan akta jual beli tersebut dengan pertimbangan hukum, yaitu:

Bahwa asal mula tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan dibeli H. Ridwan dari Midin Ginting sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh PPAT bernama Listijaratih, S.H. Objek jual beli beralih kepada H. Ridwan dengan mekanisme pembayaran melakukan pelunasan ke Bank Mandiri yang mana kondisi kredit dalam posisi tidak lancar sehingga Midin Ginting meminta H. Ridwan untuk membeli rumahnya dengan pembayaran sebesar Rp. 930.000.000., (Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) untuk menghindari lelang. Nilai pelunasan tersebut didapat setelah Midin Ginting dengan H. Ridwan untuk melakukan jual beli, kemudian Midin Ginting melakukan negosiasi dengan pihak Bank Mandiri untuk meminta keringanan pelunasan hingga akhirnya H. Ridwan lah yang melakukan pembayaran melalui RTGS (*Real Time Gross Settlement*) ke rekening penampungan khusus di Bank Mandiri.

Teori kepastian hukum yang telah dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang menyatakan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan menjamin keamanan dan ketertiban akan dapat dicapai dengan baik jika seorang pejabat umum menjunjung tinggi norma-norma dan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 1868 KUHPerdara mengenai akta otentik, sehingga dapat menjamin terciptanya kepastian hukum kepada masyarakat. Dalam teori kepastian hukum, undang-undang yang berisi aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu yang bertingkah laku dalam

masyarakat, baik dalam hubungannya dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Adanya aturan tersebut dan pelaksanaannya menimbulkan suatu kepastian hukum.

Sedangkan untuk kepastian hukum putusan pengadilan, Gustav Radbruch menyatakan dalam putusan hakim merupakan produk penegak hukum yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis dari hasil proses penyelesaian perkara dalam persidangan. Berdasarkan putusan pengadilan tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan tingkat Kasasi tersebut, pihak Midin Ginting tetap tidak mendapatkan kepastian hukum mengenai jual beli (formalitas) tanah dan bangunan antara Midin Ginting dengan H. Ridwan sebagai jaminan dari adanya hutang piutang yang dilakukan sebelumnya yang dituangkan dalam Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018 dikarenakan, pihak Midin Ginting tidak pernah menerima pembayaran jual beli tanah dan bangunan dari pihak H. Ridwan.

Mengenai kepastian hukum yang tidak dapat Midin Ginting dalam melakukan hubungan hukum dengan H. Rdiwan, malah mengakibatkan para pihak terjadi sengketa sehingga tidak tercipta ketertiban secara sosial. Dalam kehidupan sosial, kepastian hukum adalah menyamaratakan kedudukan subjek hukum dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Dalam paham positivisme, kepastian diberikan oleh negara sebagai pencipta hukum dalam bentuk undang-undang. Pelaksanaan kepastian dikonkretkan dalam bentuk lembaga yudikatif yang berwenang mengadili atau menjadi wasit yang memberikan kepastian bagi setiap subjek hukum.²⁶

Sengketa mengenai keabsahan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 ini, tidak berakhir pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Dimana, pihak Midin Ginting mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung. Adapun alasan permohonan dalam peninjauan kembali didukung dengan adanya bukti baru (novum), yaitu:

²⁶ *Ibid.*

- a. Fotokopi Surat Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor LPB/798/VIII/2018/Jabar, tertanggal 20 Agustus 2018;
- b. Fotokopi Surat Pernyataan Pinjam Meminjam tertanggal 28 Januari 2018;
- c. Fotokopi Surat Pernyataan Lunas Kredit PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., tertanggal 12 September 2018, yaitu Perjanjian Kredit Nomor CLP.BDG/159/PK.GRM/2005;
- d. Fotokopi Surat Keterangan RT 04/RW 02, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, tertanggal 11 September 2018.

Terhadap bukti baru (novum) ini, Majelis Hakim Peninjauan Kembali mempertimbangkan bahwa terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan sebelumnya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Midin Ginting pada pokoknya mendalilkan bahwa antara dirinya dengan H. Ridwan pada awal tahun 2014 telah terjadi kesepakatan bahwa H. Ridwan setuju membantu Midin Ginting mengembangkan usaha dengan cara membiayai pembelian 10 (sepuluh) unit tronton bekas, untuk pengembangan usaha Penggugat tersebut, Penggugat dan Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan telah menerima pinjaman dari Tergugat sejumlah Rp. 2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) untuk pembelian 10 (sepuluh) unit truk tronton dengan syarat Midin Ginting akan memberikan komisi kepada Tergugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung mulai tanggal 2 Februari 2014 sampai dengan tanggal 2 Februari 2016.

Untuk jaminan bantuan pembiayaan dari H. Ridwan, seluruh bukti kepemilikan kendaraan bermotor untuk 10 (sepuluh) unit tronton tersebut berada pada H. Ridwan dan oleh karena H. Ridwan merasa bahwa jaminan bukti kepemilikan kendaraan bermotor tersebut masih kurang, maka H. Ridwan meminta dari H. Ridwan jaminan lain berupa tanah berikut bangunan rumah tinggal milik Midin Ginting sebagaimana

terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385, yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung.

Sebaliknya menurut H. Ridwan, kesepakatan yang terjadi antara Midin Ginting dengan H. Ridwan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 adalah kesepakatan jual beli, di mana Midin Ginting adalah sebagai penjual dan H. Ridwan adalah sebagai pembeli yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak dari Midin Ginting kepada H. Ridwan, sehingga Midin Ginting harus mengosongkan objek sengketa. Pada waktu H. Ridwan meminta jaminan berupa tanah berikut bangunan rumah tinggal milik Midin Ginting, kedua sertipikat hak milik atas nama Midin Ginting tersebut sedang berada sebagai jaminan di Bank Mandiri, kemudian H. Ridwan menebus sertipikat hak milik atas nama Midin Ginting tersebut dari Bank Mandiri dengan nilai tebusan sejumlah Rp. 930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, H. Ridwan menebus sertipikat hak milik atas nama Midin Ginting yang sedang dijaminkan di bank, sebenarnya untuk tujuan sebagai tambahan jaminan pembiayaan pengembangan usaha Midin Ginting, maka seharusnya dibuat akta pemasangan hak tanggungan, tetapi ternyata dibuat Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 masing-masing tanggal 28 Januari 2014 yang dibuat di hadapan PPAT. Ketika Midin Ginting tidak lagi dapat memberikan komisi atau *fee* bagian keuntungan usaha kepada Tergugat sebagaimana yang telah disepakati, kemudian H. Ridwan melakukan balik nama terhadap kedua sertipikat hak milik atas nama Penggugat, untuk selanjutnya H. Ridwan meminta Midin Ginting meninggalkan atau mengosongkan tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana terdapat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 a quo.

Walaupun Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2014 dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi akta jual beli (i.c. Akta Jual Beli Nomor 05/2014 dan Akta Jual Beli Nomor 06/2014 masing-masing tanggal 28 Januari

2014) tersebut adalah bersifat *proforma* atau pura-pura, karena sejak awal untuk memenuhi kesepakatan antara Midin Ginting dan H. Ridwan, Sertipikat Hak Milik Nomor 384 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 385 ditebus H. Ridwan dari Bank Mandiri untuk sebagai tambahan jaminan hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan, bukan untuk jual beli dan BPKB 10 (sepuluh) truk masih berada pada Tergugat, serta Tergugat masih menerima komisi pada bulan-bulan berikutnya yaitu bulan Maret, April dan Mei tahun 2014, padahal jual beli dibuat pada tanggal 28 Januari 2014.

Hukum pertanahan nasional telah mengatur jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya bertujuan untuk kekal dan selama-lamanya, oleh karena jual beli tersebut bersifat *proforma/pura-pura* dan karenanya telah melawan hukum, maka jual beli tersebut harus dibatalkan. Selanjutnya sebagai konsekuensi hukumnya, sertipikat atas tanah yang sudah dibalik nama ke atas nama H. Ridwan sebagai pemberi pinjaman harus dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum serta harus dikembalikan ke atas nama Midin Ginting. Sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa barang jaminan tidak dapat langsung menjadi milik kreditor/pemberi uang walaupun dengan cara jual beli atau hibah, tetapi harus dijual lelang di hadapan umum. Berdasarkan uraian tersebut di atas dan Surat Pernyataan tertanggal 28 Januari 2014, hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan berjumlah Rp. 2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), ditambah jumlah uang nilai tebusan yang telah dikeluarkan Tergugat untuk menebus sertipikat hak milik atas nama Midin Ginting dari Bank Mandiri sejumlah Rp. 930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah).

Atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat Peninjauan Kembali tersebut, maka Hakim memutus dan menyatakan bahwa perbuatan H. Ridwan melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Midin Ginting merupakan perbuatan melawan hukum serta menyatakan terhadap Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh Listijaratih, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak. Uraian pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Peninjauan Kembali tersebut di

atas dalam menyatakan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 tidak sah dikarenakan jual beli yang dilakukan itu bersifat proforma/pura-pura dimana tidak ada dilakukan pembayaran atas harga yang telah ditentukan dan pihak penjual tidak pernah menerima sejumlah uang dari pembeli selain itu harga tanah dan bangunan yang dijual jauh lebih murah dari harga pasaran.

Tidak sahnya Akta Jual Beli Nomor 06/2014 tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014 tertanggal 28 Januari 2014, yang dibuat oleh PPAT Listijaratih, SH. tersebut di atas, tidak mempengaruhi terhadap perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam yang dituangkan dalam Surat Pernyataan. Dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara pihak Midin Ginting dengan H. Ridwan awalnya yaitu perjanjian pinjam meminjam sedangkan perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut untuk kepentingan jaminan dari perjanjian pinjam meminjam tersebut. Terhadap hal ini, berdasarkan putusan Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang menyatakan hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan adalah sebesar Rp.3.530.000.000,00 (terkait pembelian 10 unit tronton Rp. 2.600.000.000,00 + penebusan sertifikat hak milik di Bank Mandiri Rp. 930.000.000,00).

E. KESIMPULAN

1. Kepastian hukum tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang berdasarkan surat pernyataan tidak sah mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum, dikarenakan objek jaminan hutang piutang menjadi dasar untuk mendapatkan kesepakatan dari pihak pemilik jaminan agar dilakukan jual beli secara melawan hukum. Selain itu, jual beli sebagai jaminan hutang piutang termasuk penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu pihak, dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain.
2. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 859PK/Pdt/2019, yang menyatakan AJB No. 05/2014 tanggal 28 Januari tidak mempunyai kekuatan

hukum walaupun telah ditandatangani PPAT, dimana diketahui tujuan jual beli tersebut sebagai tambahan jaminan hutang Midin Ginting kepada H. Ridwan yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan Hutang Piutang. Selain itu, bahwa barang jaminan tidak dapat langsung menjadi milik kreditor/pemberi uang walaupun dengan cara jual beli atau hibah, tetapi harus dijual lelang di hadapan umum.

F. SARAN

1. Diharapkan masyarakat agar lebih berhati-hati dalam memberikan jaminan atas hutang piutang kepada orang lain, sebaiknya dilakukan dengan pihak bank terkait membutuhkan dana.
2. Diharapkan sikap PPAT dapat memberikan penyuluhan hukum terkait jual beli dilakukan dengan pura-pura merupakan perbuatan melawan hukum, agar menghindari sengketa para pihak.

G. DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2013), Pasal 1457.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 37 ayat (1).

2. Buku

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 8.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 78.

Mukti fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Fajar, 2010), hlm. 34.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005), hlm. 35.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm. 23.

Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm. 38.

Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 13.

Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta, Pembimbing Masa, 2007), hlm. 23.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 277.

J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 32.

Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 170.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 12.

Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 49.

J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2015), hlm. 151-152..