

**PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMBANGUNAN RUMAH YANG
MENSYARATKAN ADANYA AKTA JUAL BELI LUNAS (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 603/PID.B/2017/PN DPS)**

Septaliana Temmy Dwijaya, Widodo Suryandono, Winanto Wiryomartani, S.H

ABSTRAK

Pelaksanaan Kerja Sama Pembangunan Rumah Yang Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli Lunas tidaklah sesuai dengan aturan pembuatan Akta Jual Beli, yang seharusnya dibuat berdasarkan asas Terang dan Tunai, namun hal ini terjadi di kota Denpasar-Bali, melalui putusan nomor 603/Pid.B/2017/PN Dps, dimana terdapat kasus adanya perjanjian kerjasama pembangunan rumah yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli Lunas, namun pada kenyataannya Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut belum lunas pembayarannya. Dari kasus tersebut dua permasalahan yaitu, pelaksanaan kerja sama pembangunan rumah yang mensyaratkan adanya akta jual beli lunas berkaitan dengan kekuatan mengikat terhadap para pihak, dan perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta jual beli yang belum lunas. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder. Dari hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa menurut Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dikenal dengan *Pacta Sunt Servanda* maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kecuali salah satu pihak dapat membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan ketika membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli tersebut adalah dilindungi oleh kebenaran formil, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bertanggung jawab terhadap kebenaran materil dari akta yang dibuatnya tersebut.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Perjanjian Kerjasama, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan makhluk hidup, seperti menjadi sarana tempat tinggal maupun tempat mencari nafkah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bagi sebagian manusia, tanah merupakan kebutuhan yang tidak kalah penting dari makanan dan pakaian.

Tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karenanya hak-hak kepemilikan tanah diatur dalam konstitusi negara Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Tanah merupakan kebutuhan yang harus dimiliki manusia agar hidup dirasa lebih sejahtera. Kebanyakan masyarakat Indonesia, terutama yang telah berkeluarga beranggapan bahwa, salah satu faktor kesejahteraan yang harus terpenuhi adalah memiliki sendiri tanah dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung.

Fasilitas hunian atau rumah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi seluruh penduduk di desa maupun kota di seluruh negara. Perumahan merupakan indikator dari kemampuan suatu Negara dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok penduduknya.¹

Rumah merupakan salah satu bangunan yang dijadikan manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu, yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, ekonomi, dan pertumbuhan wilayah. Kebutuhan akan pembangunan perumahan dan pemukiman ini setiap tahun terus meningkat, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:²

1. Tingginya tingkat kelahiran anak
2. Tidak terbendungnya arus urbanisasi ke daerah perkotaan
3. Adanya minat untuk memiliki rumah yang berlebihan dan lain-lain sebagainya
4. Terjadi ahli fungsi dari penggunaan rumah itu sendiri. Contoh rumah digunakan untuk kantor, untuk sarang burung walis, dan lain-lain.

Salah satu sebab pesatnya pertumbuhan bisnis properti selain karena meningkatnya kebutuhan manusia akan papan, adalah karena banyaknya

¹ Bambang Panudju, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, (Bandung: PT.Alumni, 2009), hlm. 16

² Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan: USU Press, 2006), hlm. 109-

alternatif cara kepemilikan yang semakin mudah. Saat ini untuk memiliki sebuah properti tidak harus memiliki uang sebesar harga properti yang diinginkan, namun bisa melalui mekanisme pembiayaan atau kredit.

Melalui mekanisme kredit ini, calon pembeli tidak harus menunggu hingga terkumpul sejumlah uang yang sesuai dengan harga properti yang ditawarkan, namun cukup dengan sedikit uang untuk pembayaran uangmuka dan biaya administrasi kredit, maka seseorang dapat memiliki sebuah properti yang diinginkannya.

Bisnis pembangunan perumahan yang dilakukan dengan cara bagi hasil sangat banyak ditemui saat ini, salah satunya dikenal dengan istilah perjanjian Bangun Bagi. Dalam bisnis pembangunan perumahan, konsep perjanjian bangun bagi ini dianggap dianggap menguntungkan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Peranjian Bangun bagi berawal dari Perjanjian Bagi Hasil, dimana pengertian dari perjanjian bagi hasil (*Deelbouw Overeenkomst*) yaitu hubungan hukum antara seseorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (kedua), dimana pihak kedua ini diperkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan, hasil pengelolaan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengelola tanah itu.³

Hal ini untuk memelihara produktifitas tanah tanpa dikerjakan sendiri oleh pemiliknya, sedangkan pihak lainnya mengerjakan tanah tersebut tanpa harus memiliki tanah tersebut, hal inilah yang membuat keuntungan bagi kedua belah pihak yang berjanji pemilik tanah tidak perlu mengurus tanahnya dan pamaruh tidak perlu mengeluarkan dana untuk membeli tanah. Perjanjian bangun bagi timbul dari adanya keinginan dua pihak atau lebih saling bekerja sama untuk suatu kegiatan usaha yang kemudian hasil usahanya dibagi sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.⁴

Biasanya yang menjadi latar belakang terjadinya perjanjian bagi hasil tersebut dikarenakan, yaitu:⁵

1. Bagi Pemilik:
 - a. Tidak berkesempatan mengerjakan hartanya sendiri
 - b. Keinginan mendapatkan hasil tanpa susah payah dengan memberikan kesempatan kepada orang lain untuk mengerjakannya
2. Bagi Penggarap:
 - a. Tidak atau belum mempunyai pekerjaan tetap

³ Djaren Saragih, *Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Tersito, 1984), hlm. 97

⁴ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hlm. 27

⁵ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 37

- b. Kelebihan waktu kerja
- c. Keinginan mendapatkan hasil garapan.

Pada dasarnya adanya perjanjian bangun bagi ini memiliki latar belakang yang sama dengan perjanjian bagi hasil dalam hukum adat, sekalipun perjanjian bangun bagi saat ini merupakan bentuk perjanjian bisnis biasa.

Adapun latar belakang adanya perjanjian bangun bagi adalah karena pemilik tanah tidak efektif dalam mengelola tanah, tidak ada waktu, tidak ada biaya untuk pengurusan dan pembangunan, serta tidak adanya pembeli atas tanah yang harganya relatif tinggi apabila dibeli oleh perseorangan. Sedangkan disisi lain pihak pengembang yang selanjutnya disebut sebagai *developer* membutuhkan tanah kosong untuk mendirikan bangunan yang hendak dibisniskannya.

Perjanjian bangun bagi dapat terjadi apabila pemilik tanah dan pihak *developer* sepakat untuk melakukan suatu perjanjian, adapun perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberikan izin kepada pihak *developer* untuk mengelola tanahnya, dengan cara membangun beberapa unit bangunan sebagai objek perjanjian yang mana hasilnya akan dibagi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Cara ini dianggap lebih menarik bagi para calon pembeli, karena tanah yang mulanya berupa satu kesatuan dengan harga jual yang relatif mahal, dibagi menjadi beberapa tanah kavling lengkap dengan bangunan dengan harga jual terhadap tanah yang lebih terjangkau, sedangkan bagi pemilik tanah tetap memperoleh total harga jual yang sama dengan penjualan tanah kepada perorangan.

Keuntungan bagi *developer* sendiri adalah selisih atau keuntungan dari harga penjualan tanah kavling dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan rumah, tanpa harus memperoleh status kepemilikan tanah tersebut terlebih dahulu.

Perkembangan dan kemajuan masyarakat saat ini sangat mempengaruhi perkembangan hukum. Perkembangan hukum dimaksud adalah adanya perjanjian-perjanjian baru yang ada ditengah kehidupan masyarakat sehari-hari.

Hukum perjanjian merupakan bagian yang memegang peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Salah satunya dalam rangka pelaksanaan pembangunan rumah saat ini, ditambah dengan kemajuan khususnya di bidang konstruksi yang mengakibatkan pesatnya hubungan antara orang yang satu dengan yanglainnya. Hubungan tersebut diwujudkan melalui hubungan hukum yang merupakan perjanjian, khususnya perjanjian pemborongan pekerjaan.⁶

⁶ F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1987), hlm. 1

KUHPerdata di Indonesia belum mengatur secara khusus mengenai perjanjian bangun bagi, namun karena adanya asas kebebasan berkontrak dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Para pihak bebas untuk mengadakan dan menentukan perjanjian, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Akibat hukum suatu perjanjian kerjasama pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban inilah yang menjadi akibat hukum dari diadakannya suatu perjanjian. Hak dan kewajiban dimaksud tidak lain dari hubungan timbal balik antar para pihak. Maksudnya, yang menjadi hak dari pihak pertama adalah kewajiban pihak kedua, begitu pula sebaliknya. Sama halnya dengan apa yang menjadi Kewajiban Pihak pertama adalah Hak bagi pihak kedua, begitu pula sebaliknya. Dengan demikian akibat hukum disini adalah pelaksanaan dari perjanjian kerjasama itu sendiri.

Biasanya skema kerja sama bangun bagi dilakukan oleh para *developer* kecil hingga menengah, hal ini dikarenakan bagi *developer* besar biasanya memiliki dana yang besar sehingga mampu untuk membeli tanah sendiri. Sedangkan bagi *developer* kecil dan menengah, mereka hanya perlu mengeluarkan modal untuk biaya pembangunan saja.

Developer melakukan pembangunan dan kemudian menjual tanah dan bangunan yang dibangun diatas tanah milik pihak lain tersebut. Atas hasil penjualan akan dibagi sesuai perjanjian antara *developer* dan pihak lain yang memiliki lahan.

Itu berarti dalam perjanjian kerja sama pembangunan perumahan dengan sistem bangun bagi menekankan bahwa kepemilikan lahan masih berada ditangan pemilik lahan, karena biasanya ketika properti tersebut laku terjual, maka ada pengalihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang menyatakan bahwa pihak penjual adalah pihak yang memiliki lahan, bukan *developer*. Dari Akta Jual beli dapat dilihat bahwa pemilik lahan bukanlah *developer*.

Berbeda halnya dalam kasus yang terdapat dalam putusan nomor 603/Pid.B/2017/PN Dps, yang terjadi di kota Denpasar, Bali. Dimana para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama pembangunan Rumah tertanggal 30 Agustus 2013, mensyaratkan bahwa pihak pemilik lahan yaitu I Salamet Santoso bersedia membantu dalam pengurusan surat-surat di Notaris. Karena pemilik lahan sedang butuh uang, maka pemilik lahan bersedia menandatangani perjanjian tersebut.

Berdasarkan surat perjanjian kerjasama tersebut, pihak *Developer* yaitu R.G. Aria Warmadewa, mengajak pemilik lahan untuk menandatangani akta jual beli, meskipun tanah tersebut belum laku

sehingga belum ada pembayaran lunas atas tanah tersebut. Namun pemilik lahan dan *developer* sepakat untuk mengatakan kepada PPAT bahwa pembayaran atas tanah telah dilunasi. Berdasarkan akta jual beli tersebut maka kepemilikan tanah beralih menjadi atas nama *developer*. Yang kemudian sertipikat atas tanah tersebut menjadi jaminan hutang di bank, dimana hutang tersebut digunakan sebagai modal untuk melakukan pembangunan rumah.

Dari kronologi singkat kasus diatas, dapat dilihat bahwa perjanjian kerjasama pembangunan rumah mensyaratkan adanya Akta Jual Beli Lunas, dimana sebenarnya dalam perjanjian kerja sama pembangunan Rumah yang terdapat dalam kasus sangat mirip dengan perjanjian sistem bangun bagi dimana pihak dalam perjanjian adalah pemilik lahan dan *developer* yang bersepakat membagi keuntungan dari penjualan rumah. Namun dalam sistem bangun bagi tidak memerlukan adanya pengalihan kepemilikan tanah dari pemilik lahan ke pengembang. Hal ini dikarenakan apabila terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan pembayaran yang belum lunas sangat rentan terhadap masalah hukum yang akan timbul.

Jual Beli sendiri adalah persetujuan untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli, maka “kebendaan” dimaksud adalah hak atas tanah, dan pihak lain berkewajiban untuk membayar harga tanah tersebut.

Pembuatan Akta oleh Notaris Yang dalam hal ini dalam jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terhadap tanah yang belum lunas adalah sah secara jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual beli yang didalamnya berisi keterangan bahwa jual beli sudah terjadi namun apabila pembayaran harga tanah tersebut belum dilunasi maka peralihan haknya dapat ditangguhkan atau tidak dapat dilaksanakan.

Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT, hanyalah untuk jual beli tanah yang pembayarannya sudah lunas. Karena system peralihan hak di Indonesia masih menganut hukum adat, yang dikenal dengan asas terang dan tunai.

Terang disini berarti jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Karena jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT⁷. Sedangkan Tunai bukan berarti pembayaran harus dilakukan secara kontan, tetapi haruslah seluruh pembayaran harganya telah Lunas meskipun dilakukan dengan cara diangsur.

Menurut hukum agraria di Indonesia yang mengadopsi hukum adat, jual beli barang tidak bergerak berupa tanah/bangunan haruslah dilakukan

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksaaannya*, (Djakarta: Djambatan, 2003), hlm. 205

secara Terang dan Tunai. Terang disini maksudnya adalah jual beli harus dihadapan kepala adat, hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum. Pejabat yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan tunai dalam pengertian adat tidak berarti tentang pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana dua perbuatan terjadi secara bersamaan. Disebut karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran tanah dianggap terjadi bersamaan, artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan.

Hal inilah yang melarang pembuatan Akta Jual Beli apabila pembayaran belum lunas dibayarkan. Karena dengan diserahkannya tanah tersebut melalui pembuatan Akta Jual Beli, maka pembayarannya haruslah dianggap sudah lunas, sehingga tidak ada kewajiban yang perlu diselesaikan lagi. Perkara pembayaran belum lunas, secara demi hukum haruslah dianggap telah dibayarkan, sehingga penjual tidak dapat beragumen bahwa pembayarannya belum lunas, dan jual beli harus menjadi batal dan tanah dapat kembali kepadanya.

Atas dasar asas itulah seorang PPAT hendaknya menolak untuk membuat Akta Jual Beli terhadap peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Peran PPAT sangat penting berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang belum lunas, karena dihadapan PPAT lah akta mengenai jual beli dibuat. Meskipun pada dasarnya para pihaklah yang mengutarakan kehendak mereka, namun PPAT tetap sebagai penentu bilamana kehendak para pihak tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Tidak bolehnya membuat Akta Jual beli ketika pembayaran belum lunas dibayarkan tersirat ketika PPAT membacakan dan menjelaskan isi dan maksud dari Akta Jual Beli, termasuk juga sudah lunas transaksinya.

Tujuan pembacaan akta adalah agar para pihak mengetahui dan mengerti isi dari akta yang akan mereka tanda tangani. Pembacaan akta juga bertujuan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan keterangan atau redaksi akta yang dianggap memberatkan atau merugikan salah satu pihak, hal tersebut dikarenakan akta adalah berisi kehendak para pihak. Pembacaan akta penting artinya agar para pihak yang menandatangani dan menyaksikan lahirnya akta tersebut benar-benar sepenuhnya sadar akan hal-hal yang diperjanjikan dan dinyatakan dan juga akibat-akibat hukumnya.⁸

Sama halnya dengan PPPAT, Apabila ada pihak menggunakan keterangan palsu baik seluruh maupun sebagian dalam pembuatan akta maka akta yang dibuat dihadapan notaris tidak berarti palsu, apa yang tertulis dalam akta notaris mengandung kebenaran, sedang fakta

⁸ Freddy Haris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: Lintas Cetak publishing, 2017), hlm. 77

kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan tanggung jawab notaris.⁹ Tindak pidana menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu didalam suatu akta otentik merupakan suatu tindak pidana pemalsuan.¹⁰ Menurut peraturan, jika akta dibuat tidak memenuhi persyaratan hukum, maka akta menjadi batal atau dapat dibatalkan.

Mengingat bahwa notaris hanya mencatat apa saja yang dikemukakan oleh penghadap, maka tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki kebenaran materil isinya.¹¹ Karena tidak semua apa yang dibicarakan itu dicantumkan dalam akta.¹² Dengan demikian isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta notaris sesuai dengan UUJN.¹³

Namun notaris dituntut harus tetap berhati-hati dalam membuat akta autentik. Karena dalam rangka menjalankan jabatannya dapat melayani kepentingan orang banyak, membantu menciptakan kepastian dan memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat.¹⁴ Jadi sudah sewajarnya bila Notaris selaku pejabat Umum yang diangkat oleh negara, dan bekerja untuk negara diberikan perlindungan hukum yang secukupnya.¹⁵

Terhadap Akta yang dibuat oleh notaris, yang dikemudian hari menimbulkan sengketa, harus dipertanyakan apakah merupakan kesalahan notaris atau kesalahan dari para pihak yang tidak memberikan keterangan dengan benar. Apabila dikemudian hari ditemukan bahwa kesalahan berasal dari Notaris itu sendiri, maka notaris tersebut harus memberikan pertanggungjawaban moral dan hukum.

Pada dasarnya seorang notaris tidaklah mungkin menerbitkan akta yang mengandung cacat hukum dengan sengaja. Akan tetapi tidak menutup

⁹ Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 27

¹⁰ Adamichazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 114

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002), hlm. 157

¹² Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, hlm. 251-252

¹³ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 30.

¹⁴ Pengurus pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati diri Notaris Indonesia, dulu, sekarang, dan dimasa datang*, (Jakarta: Gramedia, 2008), hlm. 7

¹⁵ Paulus Effendie Lotulong, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat umum dalam Menjalankan Tugasnya*, media Notariat, edisi April-Juni 2002, Ikatan Notaris Indonesia, tahun 2002, hlm. 1

kemungkinan, diluar sepengetahuan Notaris, para pihak yang menghadap memberikan keterangan atau dokumen yang tidak benar, sehingga setelah semuanya dikonstantir kedalam akta , lahirlah akta yang mengandung keterangan palsu.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas penulis tertarik mengangkat suatu bentuk penelitian dengan judul “Pelaksanaan Kerja Sama Pembangunan Rumah Yang Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 603/Pid.B/2017/PN Dps)”

Agar permasalahan yang hendak diteliti tidak mengalami perluasan konteks dan supaya penelitian yang dilaksanakan lebih mendalam, maka diperlukan suatu pembatasan masalah. Berdasarkan pemaparan dalam latar belakang dan mengacu dari judul penelitian hukum, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan kerja sama pembangunan rumah yang mensyaratkan adanya akta jual beli lunas berkaitan dengan kekuatan mengikat terhadap para pihak?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta jual beli yang belum lunas?

2. PEMBAHASAN

2.1 Pelaksanaan Kerja Sama Pembangunan Rumah Yang Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli Lunas Berkaitan Dengan Kekuatan Mengikat Terhadap Para Pihak

Berdasarkan Kasus Posisi sebagaimana dalam putusan, pelaksanaan perjanjian tidak menjadi fokus dalam putusan, namun karena inti dari putusnya adalah adanya pemalsuan dokumen dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka perjanjian kerjasama pembangunan rumah yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli tersebut tidak dapat berjalan dengan baik sehingga perlu ditelaah lebih lanjut. Adanya perjanjian kerjasama untuk membangun rumah dengan syarat membantu pengurusan surat-surat di Notaris, yang dapat diartikan sebagai pembuatan Akta Jual Beli di PPAT, meskipun pembayaran atas tanah yang bersangkutan belum lunas adalah perjanjian yang sah dan mengikat bagi para pihak, karena adanya asas kebebasan berkontrak yang menjadikan kedua pihak bebas menentukan apa yang boleh dan tidak boleh di dalam menentukan isi perjanjian asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁶

Meskipun dengan adanya asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dari perjanjian yang mereka buat, namun perlu diuraikan terlebih dahulu mengenai syarat sahnya perjanjian, Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian itu harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

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

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh subyek suatu perjanjian. Syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif, yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Adapun penjelasan dari masing-masing syarat tersebut diatas adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Harus adanya kesepakatan diantara para pihak yang mengikatkan dirinya menjadi hal terpenting dalam syarat ini. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Jadi dalam kata lain kesepakatan merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu. Dalam kasus Tuan X dan Tuan Y

¹⁶ | Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016) hlm. 45

saling sepakat dan telah mencapai kesepakatan untuk membuat perjanjian kerjasama

Menurut pasal 1321 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan kepada kekhilafan (*dwaling*), atau diperolehnya dengan paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Berdasarkan kasus posisi, pada saat pembuatan perjanjian tidak ada paksaan, kekhilafan, maupun penipuan, yang ada hanya lah iming-iming dari Tuan Y, dan hal itu bukanlah suatu masalah, karena apabila dilihat dari kasus Tuan Y telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh Undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Dimana para pihak dalam kasus posisi adalah orang yang dianggap cakap.

c. Suatu hal tertentu

Secara yuridis suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu yang telah disetujui oleh para pihak. Suatu hal tertentu disini adalah obyek perjanjian dan isi perjanjian. Setiap perjanjian harus memiliki obyek tertentu, jelas, dan tegas. Obyek suatu perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok dari perjanjian yang bersangkutan. Prestasi sendiri dapat berupa perbuatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Objek perjanjian dalam kasus adalah janji untuk berkerjasama membangun perumahan, di lain itu terdapat juga sebuah prestasi yaitu membantu pengurusan surat-surat di Notaris, dalam hal ini adalah pembuatan Akta Jual Beli.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat ke empat untuk sahnya perjanjian, mengenai syarat ini pasal 1355 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan.¹⁷

Yang dimaksud dengan sebab disini adalah bukan sebab yang mendorong orang untuk melakukan perjanjian. Melainkan sebab atau

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 2004), hlm.

kausa suatu perjanjian adalah tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak.¹⁸

Meskipun dalam kasus, perjanjian kerjasama pembangunan rumah tersebut adalah perjanjian dibawah tangan, namun karena memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, maka menurut pasal 1338 HUPerdara, yang dikenal dengan *Pacta Sunt Servanda*, maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Penulis tidak dapat memahami apa maksud yang mendorong Tuan Y membuat perjanjian kerjasama tersebut, namun bukan maksud itulah yang dimaksud sebagai sebab yang halal, namun tujuan bersama para pihak dalam perjanjian yang adalah mencari keuntungan. Dan sebab tersebut bukanlah sebab yang tidak halal.

Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berdasarkan pasal 1388 KUHPerdara adalah:

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- b. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Suatu perjanjian harus dinyatakan dengan itikad baik.

Itikad baik yang dimaksud adalah pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Dalam kasus, para pihak membuat perjanjian secara sadar dan dianggap bertanggung jawab terhadap perjanjian yang telah mereka buat, sehingga para pihak haruslah tunduk pada kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Bahkan dalam pembuatan Akta jual beli sebagai pelaksanaan dari perjanjian kerjasama yang mereka buat, kedua pihak hadir dihadapan PPAT dan dengan sadar menandatangani Akta Jual Beli. Fakta tersebut membuktikan bahwa tidak adanya permasalahan yang timbul dari perjanjian kerja sama tersebut, karena para pihak tetap sepakat untuk membuat perjanjian kerjasama dan melakukannya dengan sadar dan dianggap mengetahui akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut. Oleh karena itu perjanjian kerja sama tersebut tidak dapat dibatalkan, dan Tuan X lah yang telah melakukan Wanprestasi dengan tidak menjalankan prestasinya yaitu pengosongan lahan untuk dilakukan pembangunan rumah, sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

Namun bila memang Tuan X dapat membuktikan bahwa perjanjian yang dibuat merugikan Tuan X dan hanya menguntungkan Tuan Y saja, perjanjian kerja sama dapat dibatalkan dengan alasan adanya penyalah

¹⁸ Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm. 319

gunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan dimaksud adalah dimana pihak lawan mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian.¹⁹ Posisi Tuan Y sebagai developer memang memiliki posisi yang lebih dominan dan sangat rentan memanfaatkan ketidak tahuan Tuan X demi keuntungan tuan Y.

Van dune membedakan penyalahgunaan keadaan menjadi 2 (dua), yaitu keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, sebagai berikut:²⁰

1. Syarat-syarat untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis
 - a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
2. Syarat-syarat untuk penyalahgunaan keunggulan kejiwaan
 - a. Salah satu menggunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan istimewa yang terjalin karena Tuan X percaya kepada Tuan Y yang adalah teman satu Gereja.
 - b. Salah satu menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, dalam kasus ini, Tuan Y sebagai developer memiliki kemampuan untuk dapat menjual tanah miliknya.

Posisi yang tidak berimbang tersebutlah yang membuat timbulnya penyalahgunaan keadaan, namun J Satrio menambahkan, ciri penyalahgunaan keadaan yang tidak kalah penting, yaitu adanya kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.²¹

Apabila Tuan X menggunakan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian, maka tuan X harus terlebih dahulu membuktikan adanya kerugian yang dialaminya. Meskipun dalam kasus, Tuan Y tetap melakukan prestasinya yaitu membayar cicilan tanah setelah rumah yang dibangunnya tersebut laku.

Namun sebagaimana biasanya dalam tuntutan pembatalan perjanjian atas dasar cacat kehendak, dimana penyalahgunaan keadaan termasuk dalam cacat kehendak atau itikad tidak baik, maka tidak perlu adanya unsur kerugian, cukup dengan membuktikan bahwasannya tanpa adanya penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian tidak akan lahir.

¹⁹ Herlien Boediono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 17

²⁰ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan, Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm. 41

²¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001) hlm. 318

2.2 Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Belum Lunas

Berdasarkan kasus posisi diatas, Permasalahan timbul karena walaupun belum lunas pembayaran objek jual beli antara Tuan X dan Tuan Y, mereka tetap membuat Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dari Tuan X menjadi milik Tuan Y, padahal asas jual beli tanah di Indonesia adalah Terang dan Tunai, dimana ketika jual beli dilakukan dihadapan PPAT maka pembayaran atas tanah dianggap telah lunas. Maka dari itu terbitlah sertipikat atas nama tuan Y, yang kemudian oleh Tuan Y sertipikat tersebut menjadi jaminan atas hutang yang dijadikan sebagai modal untuk membangun rumah. Meskipun tanah tersebut masih dikuasai oleh Tuan X.

Perlu diingat bahwa syarat jual beli tanah ada dua, yaitu:

a. Syarat materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli dalam hal ini adalah Tuan Y sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang melekat pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Karena menurut UUPA yang dapat menguasai hak milik atas tanah hanya warga negara indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Dalam kasus ini karena tanah nya adalah Hak Milik maka Tuan Y yang adalah Warga Negara Indoensia berhak membeli tanah yang bersangkutan.

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual tanah tentu saja adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut. Dalam kasus, Tuan X adalah ahli waris yang berhak atas tanah yang bersangkutan, dan telah melakukan turun waris atas tanah tersebut.

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa

Mengenai tanah yang terdapat dalam kasus posisi adalah tanah Hak milik (pasal 20), dan boleh diperjualbelikanmenurut UUPA dan tidak dalam sengketa.

Jika salah satu syarat materil diatas tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah

yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.²²

Berdasarkan keterangan dalam kasus posisi diatas, jual beli dalam kasus telah memenuhi syarat materiil. Sehingga tidak ada alasan perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum.

b. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli demi terwujudnya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan jual beli tanah, peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.²³

Setelah akta jual beli dibuat, menurut ketentuan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, selambat-lambatnya 7 (tujuh)hari kerja sejak akta jual beli tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta jual beli tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.

Berdasarkan keterangan diatas, jual beli anantara Tuan X dan Tuan Y telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah, hal tersebut membuat jual beli tersebut tidak bisa batal demi hukum, melainkan apabila Tuan X merasa sebagai pihak yang dirugikan atas adanya jual beli, maka Tuan X dapat meminta pembatalan kepada Hakim di Pengadilan.

Mengenai PPAT yang membuat akta jual beli tersebut, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, tidaklah dapat dikenakan sanksi, karena notaris hanya bertanggung jawab atas kebenaran formal atas akta yang dibuatnya, bukan kebenaran materiil. Karena PPAT membuat akta berdasarkan keterangan para pihak dan bukti formal yang diperlihatkan, sehingga apabila timbul masalah hukum karena akta tersebut, menjadi tanggung jawab para pihak.

Berkaitan dengan kasus, saat pembuatan Akta Jual Beli para pihak menyatakan bahwa pembayaran atas tanah tersebut adalah sudah selesai, yang dapat diartikan bahwa pembayarannya sudah lunas, sehingga pernyataan tersebut sudahlah cukup bagi PPAT untuk membuat Akta Jual Beli sebagaimana dikehendaki oleh para pihak.

²² Ibid, hlm. 2

²³ Bachtiar Effendi, *Kumpulan tulisan tentang hukum tanah*,(Bandung:Alumni,1998) hlm.23

Meskipun kini Akta Jual beli yang telah dibuat adalah mengandung keterangan palsu para pihak, namun berdasarkan pasal 50 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang berbunyi: “Barang Siapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang, tidak dipidana” pasal tersebut mengandung unsur pembenar. Oleh karena itu PPAT yang menjalankan tugasnya berdasarkan Undang-undang untuk membuat Akta otentik berdasarkan keterangan para pihak tidaklah bisa dimintakan pertanggung jawaban.

Kecuali PPAT dimaksud dapat dibuktikan terlibat dan telah melakukan perbuatan hukum secara sengaja dan lalai sehingga membuat akta palsu yang membuat kerugian bagi pihak lain. Para pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta palsu tersebut dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.

3. PENUTUP

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan terhadap dua pokok permasalahan, yaitu mengenai pelaksanaan kerja sama pembangunan rumah yang mensyaratkan adanya akta jual beli lunas berkaitan dengan kekuatan mengikat terhadap para pihak adalah Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan rumah yang mensyaratkan adanya akta jual beli lunas yang dibuat dibawah tangan, memiliki kekuatan pembuktian yang lemah, namun selama memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 1320 KUHPdata maka mengikat para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian, sehingga wajib untuk ditaati oleh para pihak. Adapun didalam perjanjian terdapat syarat yang mengharuskan adanya Akta Jual Beli Lunas, sehingga terjadi pengalihan Hak atas tanah meskipun belum ada pelunasan atas harga tanah, namun ketika perjanjian ditandatangani tanpa ada paksaan maka perjanjian tersebut mulai berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Kecuali pihak lain dapat membuktikan adanya alasan, dalam hal ini adalah penyalahgunaan keadaan untuk membatalkan perjanjian tersebut

Mengenai Perlindungan hukum bagi Notaris dan juga dalam jabatannya sebagai PPAT, terhadap pembuatan akta jual beli yang belum lunas adalah PPAT bertanggung jawab terhadap kebenaran formal atas akta yang dibuatnya, bukan mengenai kebenaran materiil. Dalam pelaksanaan tugasnya PPAT dilindungi oleh kebenaran formal. Jadi selama PPAT tidak membuat kesalahan mengenai kebenaran formal akta yang dibuatnya maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya, karena PPAT bukanlah pihak dalam Akta yang dibuat. Jadi meski PPAT membuat akta yang sebenarnya tidak diperbolehkan untuk dibuat, yaitu adalah akta jual beli yang belum lunas pembayarannya, namun kebenaran formal yang

terdapat dalam kepala dan penutup akta tetap mengikat para pihak yang membuatnya.

Berdasarkan simpulan diatas, penulis mencoba memberikan saran atas kasus yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 603/Pid.B/2017/PN Dps, yaitu, yang pertama, bagi para pihak dalam perjanjian kerjasama pembangunan rumah hendaknya lebih berhati-hati dan tidak menggunakan bahasa yang multitafsir dalam membuat perjanjian, agar menghindari permasalahan hukum yang mungkin timbul dikemudian hari. Para pihak dalam perjanjian juga agar tidak mudah termakan bujuk rayu serta iming-iming, selalu gunakan akal sehat dalam mengambil setiap keputusan. Dan seharusnya sejak awal bentuk perjanjian yang dibuat bukanlah perjanjian kerja sama melainkan Perjanjian Jual Beli. Karena pembatalan perjanjian atas dasar cacat kehendak harus dibuktikan terlebih dahulu, agar dapat diketahui benar alasan pembatalan perjanjian, dengan begitu tidak mencederai rasa keadilan diantara para pihak akibat dari pembatalan perjanjian.

Dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik, PPAT hendaknya lebih berhati-hati dan melakukan validasi sebelum membuat akta otentik khususnya akta jual beli. Karena meskipun menurut keterangan para pihak bahwa akta jual beli yang dibuat telah lunas pembayarannya, dan sudah cukup sebagai dasar pembuatan akta jual beli. Namun lebih baik apabila PPAT lebih bersikap hati-hati dengan mengecek juga kwitansi pembayarannya agar tidak timbul masalah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945

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

-----, *Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Notaris*, No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, LN No. 3, TLN No.5491

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN Nomor 3696

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3740

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan Oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan Oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976

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

B. BUKU

Adamichazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2001

Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2010

Boediono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008

- Djumialdji, F.X. *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1987
- Effendi, Bachtiar. *kumpulan tulisan tentang hukum tanah* , Bandung: alumni, 1998
- Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 1991
- Hamzah, Andi. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990
- Haris, Freddy dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, Jakarta: Lintas Cetak publishing, 2017
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksaaannya*, Djakarta: Djambatan, 2003
- Masjchoen, Sri Soedewi. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002
- Panggabean, Henry P. *Penyalahgunaan Keadaan, Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 1992
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, cet. 11, Bandung: Penerbit Bale, 1989
- Saragih, Djaren. *Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Tersito, 1984
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV.Mandar Maju, 2011

C. ARTIKEL

Lotulong, Paulus Effendie. “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat umum dalam Menjalankan Tugasnya”, *Media Notariat*, edisi April-Juni 2002, Ikatan Notaris Indonesia, tahun 2002, hlm.1