

**ANALISIS HUKUM ATAS JUAL BELI DIBAWAH TANGAN YANG  
DILEGALISASI, STUDI ATAS PUTUSAN NOMOR :  
467/PDT.G/2010/PN.MDN**

**SURYANI**

**ABSTRACT**

*A notary as a public official is required to comply not only with legal provision, but also with his professional ethics because without it his professional dignity will be no use. Based on the Ruling of Medan District Court 467/PDT.G/2010/PN.MDN between Mr. HS (capital owner, plaintiff) and Mr. DL (defendant, contractor), beginning with cooperative agreement: Mr. HS and Mr. DL bought a plot of land from Mr. X in which the trade was done before a notary based on a purchase contract and Power of Attorney, Mr. DL (defendant I, Contractor) as the buyer, but all costs of buying the land were paid by Mr. HS (plaintiff, Capital owner). The problem of this research were as follows: the responsibility of the parties concerned in the case of underhanded purchased contract, legal force of the legalized underhanded purchase contract, and the responsibility of the notary/PPAT (Official Empowered to Draw Up Land Deeds) to keep the original certificate safe in the certificate distributions.*

*Keywords: Legalized Underhanded Purchase Contract*

## **I. Pendahuluan**

Salah satu wewenang Notaris adalah Peralihan pemindahan Hak Atas Tanah, yang merupakan perbuatan Hukum bertujuan untuk memindahkan Hak dari satu orang ke orang lain. Sedangkan dialihkannya suatu Hak adalah menunjukkan adanya perbuatan hukum yang disengaja dialihkan oleh satu orang kepada orang lain, dengan kata lain pemindahan Hak Milik tersebut diketahui oleh pihak lain dengan dilakukannya perjanjian.

pengertian jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Jual beli menurut Hukum Adat bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (kongkrit).

Jual beli menurut KUH Perdata pasal 1457, yaitu:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, jual beli adalah suatu bentuk dari

perjanjian yang kemudian melahirkan suatu perikatan yang perwujudannya adalah dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain.

Jual beli berdasarkan pasal 1458 KUH Perdata, yaitu :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

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

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak, dan yang akan dilaksanakan sebagai prestasi atas utang dari para pihak, obyek ini pulalah yang nantinya akan mewujudkan diri dalam perikatan satu pihak terhadap pihak lainnya secara bertimbal balik, ketidak puasan kedua belah pihak kedua syarat subyektif tersebut, membawa akibat bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan.<sup>1</sup>

Sesuai uraian diatas, terjadi pada contoh kasus berikut ini :

Berdasarkan dengan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 467/PDT.G/280/PN.MDN, antara Tuan HS (pemilik Modal, Pihak Penggugat) dan Tuan DL (Pihak Tergugat, Pemborong), diawali dengan perjanjian kerjasama, Tuan HS dan Tuan DL membeli tanah kepada Tuan X, yang mana jual beli dilakukan secara Notaril, yang dibuat berdasarkan akta pengikatan untuk jual beli dan surat kuasa, sesuai akta tersebut Tuan DL (pihak tergugat I, pemborong) sebagai pihak pembeli, tetapi seluruh biaya pembelian tanah tersebut dibayar oleh Tuan HS (Penggugat, Pemilik Modal).

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, Kartini Muldjadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli* (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 11

Diperkuat dengan akta pengakuan dan pernyataan secara notaril, yang isinya Tuan DL dan Tuan HS menyerahkan sertifikat induk kepada pihak Notaris, untuk dilakukan pemecahan sertifikat dan dalam akta pengakuan dan pernyataan itu juga terdapat pasal yang berbunyi, apabila Tuan DL akan menjual rumah-rumah yang nanti akan dibangun harus mendapat persetujuan Tuan HS.

Tetapi selang beberapa bulan pembangunan rumah-rumah yang dijanjikan oleh pihak Tuan DL tidak dilaksanakan, Tuan HS mempertanyakan keberadaan sertifikat induk kepada Notaris, dari pihak Notaris ternyata sertifikat induk telah diserahkan kepada Tuan DL tanpa sepengetahuan Tuan HS.

Dan pada tanggal 20 Juli 2010 Tuan HS melaporkan Tuan DL ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara atas dugaan melakukan tindakan pidana penipuan dan penggelapan. Ketika diproses di Kepolisian Tuan DL mengakui telah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain. Jual beli tersebut dibuat secara dibawah tangan, yang telah dilegalisir oleh Notaris, dengan Nomor : 1442/Leg/2010, dan berkaitan dengan surat kuasa jual Nomor: 15 tanggal 21 juni 2010, yang dibuat dihadapan Notaris dan peralihan tersebut tanpa sepengetahuan Tuan HS.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab para pihak dalam kasus jual beli dibawah tangan ?
2. Bagaimana kekuatan hukum dari jual beli dibawah tangan yang dilegalisasi?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT mengamankan sertifikat induk dalam rangka proses pemecahan sertifikat ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab para pihak dalam kasus jual beli dibawah tangan.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari peralihan hak secara dibawah tangan yang dilegalisasi.
3. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab pejabat yang berwenang yang ikut serta dalam proses pemecahan sertifikat.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analistis. Jenis penelitian yang digunakan

adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.<sup>2</sup>

- a. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu
  1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  2. Undang-undang Pokok Agraria
- b. Bahan hukum sekunder yang terdiri dari pendapat para ahli yang termuat dalam literature, artikel, media cetak maupun media elektronik, khusus tesis dan jurnal Hukum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- c. Bahan hukum tertier terdiri dari kamus Hukum, atau ensiklopedia yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan: metode penelitian kepustakaan (*library research*). metode kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pemikiran konseptual dan penelitian yang dilakukan kepada pihak lain yang relevan dengan penelitian ini.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>3</sup>

Hubungan antara seorang dengan orang lain akan menimbulkan hubungan hukum, yang mempunyai kriteria masing-masing dan dari perbuatan hukum tersebut menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian antara mereka seperti jual beli antara para pihak atau Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, Sinar Grafika, 1996), hal. 13

<sup>3</sup> Gunawan Widjaja, Kartini Muldjadi, Op., Cit, hal. 11

<sup>4</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal. 15-18.

Dan dalam sebuah perjanjian ada asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>5</sup>

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>6</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

3. Asas mengikatnya suatu perjanjian
4. Asas iktikad baik (Goede Trouw)

---

<sup>5</sup>*Ibid*, hal. 9.

<sup>6</sup>*Ibid*, hal 10.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik ada dua yaitu :

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- b. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.<sup>7</sup>

#### 5. Asas Kepribadian

Namun, menurut Mariam Darus ada 10 asas perjanjian, yaitu :

1. Kebebasan mengadakan perjanjian
2. Konsensualisme
3. Kepercayaan
4. Kekuatan Mengikat
5. Persamaan Hukum
6. Keseimbangan
7. Kepastian Hukum
8. Moral
9. Kepatutan
10. Kebiasaan<sup>8</sup>

Jual beli yang dilakukan oleh setiap orang dianggap sah apabila telah memenuhi ketentuan aturan atau undang-undang yang berlaku sebagaimana yang

---

<sup>7</sup>Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 45.

<sup>8</sup>Mariam Darus Badruzaman, *KUHPERDATA Buku III*, (Bandung: Alumni, 2006), hal. 108-120.

kita ketahui termaktub dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>9</sup>

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :

a. Penyerahan Benda Bergerak

Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada”.<sup>10</sup>

b. Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

Pasal 616 “Penyerahan atau penunjukkan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.

---

<sup>9</sup>Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Op. Cit, hal. 10.

<sup>10</sup><http://ilmuhukum56.blogspot.co.id/2015/04/makalah-perjanjian-jual-beli-beserta.html>

c. Penyerahan Benda Tidak Bertubuh

Diatur dalam pasal 613 KUH Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.<sup>11</sup>

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Para pihak yang terlibat dalam jual beli mempunyai hak dan kewajiban, kewajiban penjual adalah menjamin bahwa objek yang diperjual belikan adalah sah miliknya berdasarkan undang-undang yang berlaku dan tidak terikat dalam status sengketa, sedangkan kewajiban pembeli adalah menyerahkan sejumlah uang kepada penjual seperti yang diperjanjikan. Perjanjian jual beli diatur dalam Bab V pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan terjadinya perjanjian jual beli para pihak terikat untuk melaksanakan prestasinya, bila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>12</sup>

“Si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli, atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan penyerahan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh si pembeli untuk pembetulan perbaikan yang perlu pada barangnya. Jika si penjual dengan itikad buruk telah menjual barang

---

<sup>11</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 128.

<sup>12</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hal 87.



milik orang lain, maka ia diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan, bahkan juga biaya yang dikeluarkan untuk barangnya, semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan”.<sup>13</sup>

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa *Belanda*, yang artinya prestasi buruk. Menurut kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>14</sup> Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian<sup>15</sup> dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Marhainis Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya.<sup>16</sup> Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 macam, yakni:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Tidak tunai memenuhi prestasi;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Keliru memenuhi prestasi.<sup>17</sup>

Maka dalam suatu perjanjian jual beli yang telah ditentukan dalam suatu perikatan atau perjanjian harus dipenuhi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, karena apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat-akibat yang harus ditanggung oleh salah satu pihak yang wanprestasi.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

---

<sup>13</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit*, hal. 373.

<sup>14</sup>Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007), hal. 578.

<sup>15</sup>Nindyo, Pramono, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), hal. 2.

<sup>16</sup>Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004). hal.53

<sup>17</sup>Riduan Syahrani, *Op. Cit.*, hal. 218.

Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat peringatan tersebut disebut dengan somasi.<sup>18</sup>

Dalam hal debitur dikatakan lalai maka harus perlu diberikan somasi. Somasi adalah pemberitahuan, peringatan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu dengan kata lain somasi adalah peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan tegoran kelalaian yang telah disampaikan kreditur kepadanya.<sup>19</sup>

Dalam hal tanggung jawab para pihak dalam kasus jual beli dibawah tangan sebagaimana yang telah tertuang di dalam akta jual beli dibawah tangan yang telah diperjanjikan dan harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang meliputi hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

Pertama, menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan kepada pembeli.

Kedua, menanggung akibat jika ditemukan cacat-cacat tersembunyi. Sebagaimana disebutkan di dalam pasal 1459 KUH Perdata “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya

---

<sup>18</sup><http://yogiikhwan.wordpress.com/2008/03/20/wanprestasi-sanksi-ganti-kerugian-dan-keadaan-memaksa/>

<sup>19</sup><http://www.badilag.net/data/ARTIKEL/VARIA%20MEMBEDAH%20PMH%20DAN%20WANPRESTASI.pdf>

belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”, kewajiban yang utama dari penjual adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli dan dalam pasal 1491 KUH Perdata “Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.<sup>20</sup> Penjual berkewajiban untuk menanggung atas barang yang dijualnya tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi.

Maka pada kasus ini jual beli dibawah tangan yang berdasarkan surat kuasa jual dibatalkan oleh hakim karena pihak tergugat I tidak berhak mengalihkan tanah tersebut kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak penggugat. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 467/Pdt.G/280/Pn.Mdn hakim memutuskan bahwa tergugat I dan tergugat II bertanggung jawab kepada penggugat untuk mengembalikan atau menyerahkan asli sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut tanpa pembebanan dalam bentuk apapun kepada penggugat.

Jual Beli dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak diakui oleh Undang-undang.<sup>21</sup>

Di dalam jual beli dibawah tangan tidak terdapat tanggung jawab para pihak yang satu dengan yang lainnya, dan salah satu pihak tidak dapat saling menuntut satu sama lain.<sup>22</sup>

Penjual wajib menyerahkan apa yang dijual setelah harga lunas, pembeli wajib membayar dan melunasi harga dari apa yang dibeli, sipenjual menjamin bahwa dia berhak menjual atas apa yang dijual dan menjamin bahwa apa yang dijual tidak dalam sengketa kepemilikan, sipembeli wajib melihat objek yang

---

<sup>20</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1491.

<sup>21</sup>Hasil Wawancara Hapizo, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan.

<sup>22</sup>*Ibid.*,

dijual dengan teliti dan apabila dia menerimanya maka dia tidak menggugat atas kekurangan/cacat fisik dari apa yang dibelinya.<sup>23</sup>

Jual beli dibawah tangan tidak boleh dilegalisasi oleh notaris karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPdata dan berkaitan dengan prinsip kehati-hatian dalam sumpah notaris.<sup>24</sup>

Pada dasarnya dalam kasus ini hakim sudah tepat memenuhi rasa keadilan para pihak, tetapi dilihat dari sudut pandang hukum putusan pengadilan tidak memenuhi rasa keadilan yang hanya mensyahkan Akta Pengakuan dan Pernyataan yang menjadi akar masalah menyebabkan dualisme hukum yang termaktub dalam amar putusan pengadilan yang menyatakan:

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pernyataan No. 189 tanggal 27 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Medan.
- Menyatakan perbuatan hukum tergugat I yang mengalihkan/menyerahkan asli sertifikat hak milik No. 981/Suka Maju kepada tergugat II tanpa persetujuan tertulis dari para penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan Akta Pernyataan No. 189, tanggal 27 April 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Medan.
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat pengalihan/Sertipikat Hak Milik No. 981/Suka Maju yakni Surat Pernyataan dan Pengakuan Legalisasi No.1442/Leg/2010 tanggal 21 Juni 2010 dan Surat Kuasa No. 15 tanggal 21 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Medan.

Berkaitan dengan kasus putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 467/PDT.G/2010/PN.MDN dalam penelitian tesis ini, pihak penggugat dan pihak tergugat menghadap kepada notaris membuat akta pengakuan dan pernyataan yang salah satu isi dari pasal tersebut menyerahkan sertifikat asli kepada notaris untuk proses pemecahan sertifikat, tetapi tanpa sepengetahuan salah satu pihak,

---

<sup>23</sup> Hasil Wawancara Sri Susilowati, Notaris Sigli/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pidie.

<sup>24</sup>*Ibid.*,

yaitu pihak penggugat, pihak notaris menyerahkan sertifikat asli kepada pihak tergugat I.

Dalam setiap pekerjaan atau profesi dalam menjalankan tugasnya harus selalu ada tanggung jawab begitu juga dengan notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>25</sup> Kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris yaitu sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.

Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.<sup>26</sup>

Notaris bertanggung jawab pada saat menerima dan mengembalikan kembali sertifikat setelah selesai di proses pemecahan pada kantor Badan Pertanahan kepada para pihak sesuai kesepakatan yang dibuat, dan notaris tidak boleh memberikan sertifikat kepada salah satu pihak tanpa sepengetahuan pihak lain sesuai dengan kesepakatan.<sup>27</sup>

Tanggung jawab pemecahan sertipikat bukan pada notaris tapi pada pihak pembeli jika para pihak menyerahkan segala urusan kepada notaris itu hanya jasa dari notaris untuk memproses.<sup>28</sup>

Berdasarkan putusan pengadilan dalam kasus ini, Notaris sebagai pihak turut tergugat harus tunduk pada putusan pengadilan :

---

<sup>25</sup> Pasal 1 point 1, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

<sup>26</sup> Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, (jakarta: RAJA Grafindo Persada, 1993), hal. 229

<sup>27</sup> *Op. Cit.*, Hapizo, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan.

<sup>28</sup> *Op. Cit.*, Hasil Wawancara Sri Susilowati, Notaris Sigli/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pidie

- Menghukum tergugat, turut tergugat I, turut tergugat II, turut tergugat III untuk taat dan patuh terhadap putusan ini.

#### **IV. Kesimpulan Dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Tanggung Jawab para pihak dalam kasus jual beli dibawah tangan berdasarkan putusan pengadilan nomor: 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, pihak Tergugat I dan pihak Tergugat II (para pihak yang melakukan jual beli dibawah tangan yang dilegalisasi) mengembalikan asli sertifikat kepada pihak penggugat tanpa pembebanan dalam bentuk apapun juga kepada penggugat.
2. Kekuatan hukum dari jual beli dibawah tangan yang dilegalisasi berdasarkan putusan pengadilan nomor : 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, jual beli dibawah tangan tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak memenuhi syarat subjek dari sah nya suatu perjanjian pasal 1320 KUHPerdara, yang mana pihak tergugat tidak berhak menjual kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak penggugat.
3. Tanggung Jawab Notaris dalam kasus jual beli dibawah tangan dalam kasus ini adalah mengamankan sertifikat asli sesuai kesepakatan pihak penggugat dan pihak tergugat yang menyerahkan sertifikat kepada Notaris untuk diproses pemecahan di kantor Badan pertanahan Nasional, berdasarkan putusan pengadilan nomor : 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, pihak Notaris sebagai pihak turut tergugat harus tunduk kepada putusan hakim, karena salah satu factor kelalaian Notaris menyebabkan pihak tergugat I mengalihkan objek tanah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak penggugat

##### **B. SARAN**

1. Kepada para pihak seharusnya sebelum membuat kesepakatan untuk jual beli terlebih dahulu membuat kesepakatan kerja sama yang jelas antara hak dan kewajiban antara pemborong dan pemilik modal dihadapan notaris secara akta otentik, perjanjian kerjasama secara akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai dasar para pihak didalam melakukan perikatan jual beli yang timbul dikemudian hari
2. Untuk tidak melakukan lagi peralihan hak dibawah tangan agar tidak lagi menimbulkan masalah dikemudian hari, jual beli dibawah tangan mempunyai

berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria, sebaiknya setiap peralihan hak dibuat secara akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang.

3. Kepada pihak Notaris sebagai pejabat yang berwenang yang diberi kepercayaan oleh para pihak untuk melaksanakan proses pemecahan sertifikat harus lebih berhati-hati didalam melaksanakan tugasnya sesuai undang-undang jabatan notaris nomor 30 tahun 2004, pasal 16 point a, Notaris sebagai pejabat yang berwenang harus dapat lebih amanah dan tidak berpihak kesalah satu pihak.

## **V. Daftar Pustaka**

Abdulhay, Marhainis *Hukum Perdata Materil*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004).  
hal. 53.

Darus Badruzaman, Mariam, *KUHPERDATA Buku III*, (Bandung: Alumni, 2006).

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung; Citra Aditya Bakti, 1999)

H.S, Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003),

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada, 2007).

Pramono, Nindyo, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003).

Rahardjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009).

Soegondo Notodisoerjo, Raden, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, (jakarta: RAJA Grafindo Persada, 1993)

Subekti R. dan Tjitrosudibio R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004).

Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007).

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2006)

Wantjik Saleh, K, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977).

Widjaja, Gunawan, Kartini Muldjadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002)

Widjaja, Gunawan, *Memahami Prinsip Keterbukaan, (aanvullend Recht), dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : PT .Raja Grafindo Persada, 2006).

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

Undang-Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Herzien Indonesia Reglemen (HIR)

Inruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

## **C. Internet.**

<http://ilmuhukum56.blogspot.co.id/2015/04/makalah-perjanjian-jual-beli-beserta.html>

<http://www.badilag.net/data/ARTIKEL/VARIA%20MEMBEDAH%20PMH%20DAN%20WANPRESTASI.pdf>

## **D. Wawancara**

Hafizo, Sarjana Hukum, Notaris yang berkedudukan di Kota Medan.

Hasil Wawancara Sri Susilowati, Notaris Sigli/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pidie