



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +6281325544490

E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

36-49

Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil Terhadap Jual Beli Tanah

Michael Romaneda Sugiyono^a

^a Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: michaelromaneda@gmail.com

Article	Abstract
<p>Keywords: Notary Public; Deed of Purchase and Sale; Private Made Deed; Wanprestasi.</p> <p>Kata Kunci: Notaris; Akta Jual Beli; Perjanjian dibawah tangan; Wanprestasi.</p> <p>Artikel History Received: Nov 22, 2022; Accepted: Nov 22, 2022; Published: Nov 22, 2022.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v1i1.191</p>	<p><i>The sale and purchase agreement of land right is made based on an agreement between the parties. The involvement of a third party in the sale and purchase of lan in the form of a promise to pay compensation for the sale and purchase can lead to an agreement based on not absolute awarness which can cause problems, especially if the promise is not fulfilled. By using the interview data collection method with a Notary then In this paper, we discuss the power of an underhand agreement against a notarial sale and purchase deed, the implications of canceling the land sale and purchase deed after a default for the parties, and the judge's considerations in adjudicating the Bantul District Court Decision No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl. the power of an underhand agreement is basically legal uf both parties sign the contents of the agreement and there are witnesses who witness the existence of the agreement as stipulated in Article 1865-1912 of the Civil Code. The implication of the legal deciison is that there is an element of fraud from AM as the second party to K as the seller in the form of the difference in the selling price that has been agreed upon in the private deed with the PPAAt sale and purchase deed. The judge's consideration in deciding the case in the decision No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl was based on the existence of a default act by Defendant I, so the judge decided in accordance with the contents of the private agreement and the authentic sale and purchase deed that if Defendant I committed default, it must bear the consequences that the land object is returned to the Plaintiff.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Perjanjian jual beli hak atas tanah dibuat berdasarkan pada kesepakatan antara para pihak. Adanya keterlibatan pihak ketiga pada transaksi jual beli tanah dalam bentuk pemberian janji untuk pembayaran kompensasi atas jual beli dapat menyebabkan kesepakatan berdasarkan kesadaran tidak mutlak yang dapat menimbulkan permasalahan terutama bila janji demikian tidak terpenuhi. Dengan menggunakan metode pengumpulan data wawancara dengan Notaris maka dalam penulisan ini membahas mengenai kekuatan perjanjian di bawah tangan terhadap akta jual beli secara notariil, implikasi pembatalan akta jual beli tanah setelah adanya wanprestasi bagi para pihak,</p>

dan pertimbangan hakim dalam mengadili Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl. Kekuatan perjanjian di bawah tangan pada dasarnya berkekuatan hukum apabila kedua belah pihak menandatangani isi perjanjian tersebut dan terdapat saksi yang menyaksikan adanya perjanjian tersebut seperti yang telah diatur dalam Pasal 1865 – 1912 KUHPdata. Implikasi pada putusan secara hukum ada unsur penipuan dari AM sebagai pihak kedua kepada K selaku penjual dalam bentuk perbedaan harga jual yang sudah disepakati dalam akta di bawah tangan dengan akta jual beli PPAT. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor 73/Pdt.G/2013.PN.Btl didasarkan pada adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga hakim memutuskan sesuai dengan isi perjanjian di bawah tangan dan akta jual beli otentik bahwa apabila Tergugat I melakukan wanprestasi, maka harus menanggung konsekuensi bahwa objek tanah tersebut kembali kepada Penggugat.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Pada dasarnya, tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Kebutuhan akan tanah dapat diperoleh masyarakat dengan berbagai macam cara seperti misalnya, mengadakan jual beli tanah, pelepasan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat menjadi aset di masa depan. Jual beli juga merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu.¹ Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.² Berdasarkan definisi tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan dan dengan harga yang harus dibayar. Oleh karena itu, dengan kesepakatan tersebut pembeli sudah terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut.

Menurut hukum barat sebagaimana tercantum dalam KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan³. Menurut hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam KUHPdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harga yang disepakati kepada penjual. Dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli.

Setiap masyarakat yang menjalani kehidupan pasti membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat dijadikan sebagai alat bukti, bisa diandalkan, yang tanda tangannya serta segelnya atau capnya dapat memberi jaminan dan bukti yang kuat jika diperlukan, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya dalam bertindak, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang

¹ [Jual Beli Sebagai Salah Satu Bentuk Perikatan - Hukum Positif Indonesia \(rendratopan.com\)](#) diakses pada 21 Mei 2022

² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, “*Jual Beli*,” PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta (2016): 48.

³ [Jual beli menurut KUHPdata - Pengacara di Bali \(jasahukumbali.com\)](#) diakses pada 20 Mei 2022

akan datang. Kalau pekerjaan seorang advokat adalah membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan pada orang tersebut, maka seorang notaris bekerja agar dapat mencegah terjadinya kesulitan itu.⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Dapat dikatakan wanprestasi jika si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan. “Ia alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya”. Oleh karena itu wanprestasi merupakan perbuatan lalai yang dilakukan oleh pihak debitur atas perjanjian yang ia buat bersama-sama oleh pihak kreditur.⁵

Dalam perkara perdata No.73/Pdt.G/2013/PN.Btl terdapat permasalahan yang menarik mengenai permohonan pembatalan Akta Jual Beli tanah yang dikarenakan salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap obyek tanah tersebut. Salah satu pihak tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar kekurangan biaya jual beli tanah yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Namun, ternyata sebelum ditandatangani Akta Jual Beli pada kasus ini terbit surat perjanjian di bawah tangan yang sudah dibuat oleh Para Pihak yang mencantumkan nominal jual beli yang berbeda dengan nominal yang tertera di Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Namun, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut dibatalkan dikarenakan terdapat perbedaan dalam nominal harga jual tanah antara perjanjian dibawah tangan dengan Akta Jual Beli sesuai dengan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan masalah yang akan menjadi acuan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan perjanjian di bawah tangan terhadap akta jual beli secara notariil?
2. Bagaimana implikasi pembatalan akta jual beli tanah setelah adanya wanprestasi bagi para pihak?
3. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam mengadili Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl ?

C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan diperlukan dalam melakukan suatu penelitian sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian tersebut. Metode pendekatan yang digunakan

⁴ Tan Thong Kie, “*Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*,” PT Ichtisar Baru Van Hoeve, Jakarta (2007): 449.

⁵ Abdul Hakim Siagian, “*Hukum Perdata*,” USU Press, Medan (2015): 200.

dalam penulisan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁶ Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan empiris adalah penelitian yang dilakukan untuk mencari data dan pelaksanaan peraturan yang ada dalam masyarakat dengan melakukan penelitian langsung terhadap subjek penelitian sebagai data primer.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan dengan fakta-fakta yang tampak.⁷ Dikatakan deskriptif karena dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran mengenai akibat hukum hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

Sumber dan jenis data yang digunakan yaitu bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahan hukum sekunder yang terdiri dari kumpulan jurnal dan literatur, dan bahan tersier yang terdiri dari kamus bahasa Indonesia, kamus hukum dan internet.

Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu data primer dimana menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan cara memperoleh data secara tidak langsung dari objek penelitian, yaitu dalam bentuk mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, makalah, serta bahan-bahan hukum yang erat kaitannya akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Data primer dikumpulkan langsung oleh peneliti melalui sumbernya dengan melakukan penelitian objek yang diteliti di lapangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara. Adapun wawancara dilakukan dengan Notaris-PPAT.

Metode penyajian dan analisis data yang dilakukan secara kualitatif, komperhensif, dan lengkap. Analisis data artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Perjanjian di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil

Pembuktian merupakan suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi tersebut dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh ketentuan hukum.⁸ Setiap peristiwa hukum seharusnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena kedepannya bisa saja terjadi kesalahpahaman antara satu pihak dengan

⁶ Abdulkadir Muhammad, "*Hukum dan Penelitian Hukum*," Citra Aditya Bakti, Bandung (2004): 134.

⁷ Hadari Nawawi dan Mimi Martini, "*Penelitian Terapan*," Gadjah Mada University Press, Yogyakarta (2005): 73.

⁸ Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*," PT. Citra Aditya Bakti, Bandung (2012): 125.

pihak yang lainnya.⁹ Dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tentunya sudah memuat hal-hal yang membuat Akta tersebut menjadi sah di hadapan hukum dan yang di maksud dalam menjadi syarat sahnya perjanjian, Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa terdapat 4 (empat) syarat yang diperlukan yaitu : Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal.

Salah satu peristiwa hukum yang sering terjadi di masa kini yaitu peristiwa hukum tentang perjanjian. Suatu perbuatan hukum antara satu orang atau lebih dan mengikatkan dirinya atas dasar hukum disebut perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 KUHPdata. Perjanjian bisa dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis, perjanjian lisan umumnya digunakan pada masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana sedangkan perjanjian tertulis umumnya berkaitan dengan suatu bisnis dan hubungan hukumnya kompleks seperti pembuatan surat di bawah tangan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan merupakan suatu kegiatan jual-beli pada umumnya.

Akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Misalnya, perjanjian jual beli peralatan kantor antara penjual dan pembeli, atau surat perjanjian kerja antara perusahaan dan karyawan. Meskipun dapat dijadikan alat bukti, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik dan tidak sempurna seperti kekuatan bukti akta otentik.

Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu Akta Otentik (Pasal 1875 KUHPdata).

Dalam peristiwa jual-beli salah satunya yaitu jual-beli tanah, dimana dalam peristiwa jual-beli tanah sangat memerlukan adanya suatu surat atau akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT bahkan dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Menurut pendapat P.N.H. Simanjuntak bahwa setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantara seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.¹⁰

Dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat

⁹ I Made Udiana, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, Denpasar (2011): 7.

¹⁰ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta (2015): 325.

tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerdara.

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Hal tersebut dikarenakan yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.¹¹ Apabila salah satu pihak melakukan penyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu mendatangkan saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar di tandatangani oleh pihak yang menyangkal.

Salah satu cara agar surat di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya, dan untuk memperkuat pembuktian dalam suatu perkara, maka surat yang dibuat di bawah tangan tersebut sebaiknya dilakukan legalisasi. Legalisasi yang dilakukan oleh notaris maka surat di bawah tangan tersebut akan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang hampir sama dengan surat autentik.

Akta di bawah tangan kekuatannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisasi oleh notaris. Pada umumnya akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris dimana aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kedua belah pihak, sedangkan terkait tanda tangannya atau cap jempolnya dilaksanakan di hadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban mengenai isi dan ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran mengenai tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut.

Akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti kepada seseorang maka orang tersebut berhak mengakui atau mengingkari tanda tangan yang ada dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik sepanjang tanda tangan dan isi yang terdapat dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuat akta tersebut. Dalam ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata terdapat kekhususan akta di bawah tangan, yakni akta harus seluruhnya ditulis dengan tangan si

¹¹ I Made Udiana, "Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial," Udayana University Press, Denpasar (2016): 185.

penanda tangan sendiri atau setidaknya-tidaknya, selain tanda tangan, yang harus ditulis dengan tangannya si penanda tangan adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang atau uang yang terhutang. Dengan adanya kekhususan tersebut dimaksudkan bahwa apabila ketentuannya tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan. Oleh karena itu, Perjanjian dibawah tangan atau akta dibawah tangan tetap berlaku kepada para pihak yang membuat perjanjian selama salah satu ataupun keduanya tidak ada yang menyangkal bahwa tidak merasa menyetujui bahkan menyangkal bahwa tandatangan di perjanjian dibawah tangan tersebut bukan tandatangan miliknya sehingga harus dibuktikan secara lebih lanjut misalnya dengan adanya bukti-bukti yang memperkuat bahwa benar-benar tandatangan dan benar-benar setuju pada saat menandatangani perjanjian tersebut.

Analisis penulis bahwa didasarkan pada kasus posisi dan fakta-fakta yang diperoleh pada Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl didasarkan pada teori dan undang-undang yang berlaku maka perjanjian di bawah tangan pada kasus jual beli tanah dan bangunan rumah pada putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl yaitu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal tersebut dikarenakan bahwa pada perjanjian di bawah tangan tersebut belum memenuhi unsur-unsur yang kuat untuk dijadikan sebagai alat bukti pada persidangan. Pada perjanjian di bawah tangan tersebut tidak ada saksi yang menyaksikan, sehingga untuk perjanjian tersebut hanya dilakukan oleh kedua belah pihak saja dan tidak disaksikan oleh saksi maupun pejabat yang berwenang.

Apabila dikaitkan dengan teori pertanggungjawaban menurut Kranenburg dan Vegtig terdapat 2 (dua) teori yang mendasarinya yaitu sebagai berikut :

- a. Teori *fautes personalles* merupakan teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya tersebut telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab akan ditujukan kepada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de service* ialah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Pada penerapannya, kerugian yang timbul tersebut disesuaikan apakah kesalahan yang dilakukan tersebut merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan dengan maksud pada tanggung jawab yang harus ditanggung.¹² Teori tanggung jawab bisa digunakan untuk menganalisis mengenai tanggung jawab Notaris terhadap akta otentik yang berakibat batal demi hukum pada saat berakhirnya masa jabatannya.

Pada putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl terdapat pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh Tergugat dengan membayar sisa kewajiban tanggungan yang sudah disepakati sebelumnya, dimana hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan harus membayarkan secara berkala atau bertahap sebagai bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat.

¹² Ridwan H.R., "*Hukum Administrasi Negara*," Raja Grafindo Persada, Jakarta (2006): 365.

2. Implikasi Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Setelah Adanya Wanprestasi Bagi Para Pihak

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT untuk memperoleh akta jual beli. Setelah itu terjadilah pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka dan atas dasar itikad baik dari para pihak.

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang terdapat dalam hukum perjanjian. Ketentuan mengenai itikad baik ini telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam peraturan perundang-undangan atas perjanjian antara para pihak kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik, dan hubungan hukum ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak tersebut harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Meskipun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

Setelah terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT maka pada saat itu juga hak atas tanah tersebut beralih kepada pembeli, Karena setiap peralihan hak atas tanah harus melalui akta jua beli dari Notaris, sedangkan akta peralihan yang belum memiliki sertipikat harus menggunakan Akta Notaris selaku pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta. Pendaftaran peralihan hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan sesuai dengan aturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jadi segala perbuatan hukum tentang peralihan hak atas tanah maka dilakukan dengan atau melalui PPAT dan Akta dari PPAT.

Kebatalan yang seharusnya terjadi hanya terjadi terhadap Perjanjian dibawah tangannya saja karena Perjanjian tersebut timbul sebelum terjadinya transaksi dikantor Notaris dan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT dan dianggap mempunyai niat buruk atau niat jahat yang dapat menimbulkan kerugian diantara salah satu pihak. Sedangkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut tetap berlaku dan harus dilaksanakan Balik Nama Sertipikat tersebut.

Notaris maupun PPAT tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak, tidak boleh menguntungkan salah satu pihak, jujur dan Amanah sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 pasal 16 ayat (1) huruf a. Sehingga para pihak tidak perlu khawatir akan profesi notaris yang berpihak kepada salah satunya. Oleh karena iitu,

pembuktian dari Akta-Akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT bersifat sempurna dan dapat dipertanggungjawabkan oleh Notaris itu sendiri dan menjadi bukti yang kuat jika sudah terjadinya transaksi antar para pihak yang melakukan Jual Beli Tanah.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan di lapangan dengan Taurina Happy N, SH.,M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus yang penulis wawancara, mengatakan bahwa seharusnya para pihak menyampaikan terlebih dahulu apabila terjadi perjanjian dibawah tangan sebelum terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Karena hal tersebut sangat merugikan bagi PPAT, karena bisa timbul masalah seperti ini jika tidak disampaikan kepada PPAT.

PPAT dalam hal balik nama atas jual beli tanah ini sebelum penandatanganan Akta Jual Beli seharusnya melakukan cek sertipikat terlebih dahulu, dalam kasus ini jika sudah terjadi penandatanganan Akta maka sertipikat tersebut tidak ada sengketa dan dapat dibalik nama. Dalam hal ini jika salah satu pihak yang tidak sepakat dengan nominal jual beli yang di tulis dalam akta jual beli maka berhak untuk menolak untuk tanda tangan dalam akta jual beli tersebut.

Kesepakatan yang terjadi antara penjual dan pembeli seharusnya sah dan mengikat pada saat terjadinya akta jual beli karena sudah sepakat dengan nominal yang ada dalam akta jual beli sebesar 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Dan nominal yang tertera dalam perjanjian dibawah tangan tersebut sama saja mempunyai niat buruk kepada PPAT selaku pejabat yang berwenang.¹³

Perjanjian dalam para pihak seharusnya berdasarkan itikad baik dari para pihak itu sendiri yaitu Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang terdapat dalam hukum perjanjian. Ketentuan mengenai itikad baik ini telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam peraturan perundang-undangan atas perjanjian antara para pihak kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik, dan hubungan hukum ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak tersebut harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Meskipun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

Implikasi dari pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan Perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak maka berakhirnya seluruh perjanjian yang ada antara para pihak namun dalam kasus ini hakim membatalkan keduanya dan seharusnya kembali kepada keadaan seperti semula dan seakan-akan tidak ada perjanjian dan peralihan maka harus mengembalikan seluruh uang yang telah diterima oleh penjual.

¹³ Wawancara dengan Taurina Happy N, SH.,MKn, tanggal 21 April 2022, di Kantor Kabupaten Kudus.

Maka dari itu seharusnya Hakim melihat bahwa yang harus dibatalkan hanyalah perjanjian dibawah tangan saja karena dari pihak PPAT telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan sesuai prosedur dalam membuat akta jual beli tersebut, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tetap berlaku dan terjadi balik nama keatas nama pembeli.

Apabila dilihat dari segi teori kebatalan dimana hakim memutuskan antara kedua perjanjian di bawah tangan dan akta di bawah tangan tersebut sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Hakim memberikan pembatalan atas perjanjian di bawah tangan dan akta di bawah tangan tersebut karena keduanya sama-sama belum sempurna untuk menjadi bukti di persidangan. Sehingga, majelis hakim memutuskan bahwa untuk keduanya dibatalkan namun sesuai dengan kesepakatan yang awal pada kasus ini apabila Tergugat tidak hadir dan tidak ada itikad baik untuk membayarkan kekurangan kewajibannya maka diperbolehkan untuk mengosongkan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat dan Penggugat dapat kembali di rumah tersebut.

Hakim dalam kasus ini melihat tanggal dalam pembuatan perjanjian dibawah tangan dan perbedaan nominal jual beli dalam Akta jual beli sehingga disitu timbul ketimpangan dari segi nominal dan keterangan bahwa penggugat tidak berpendidikan cukup dan hanya mengikuti keinginan dari pembeli. Bahkan Hakim dalam perkara ini tidaklah melihat dari proses sebelum terjadinya tandatangan didepan PPAT.

Prosedur yang harus dilalui sebelum tandatangan dihadapan PPAT seharusnya dilihat dan dipahami juga oleh Hakim karena sebelum ditandatanganinya Akta maka harus membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang disitu mencantumkan nilai harga jual beli dan harga perolehan dari tanah dan bangunan tersebut. Setelah pembayaran BPHTB dan telah di verifikasinya pembayaran dan harga jual beli tersebut maka setelah itu harus membayarkan PPH (Pajak Penghasilan) dan harus tervalidasi, setelah semua peroses pembayaran pajak tersebut harus melakukan cek sertifikat dan kemudian harus menomori akta tersebut sesuai dengan urutan tiap bulannya.

Oleh karena itu, Hakim seharusnya melihat proses sebelum terjadinya tandatangan oleh para pihak di Notaris. Jika para pihak atau disini penggugat tidak setuju dengan harga jual yang tercantum dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT maka seharusnya dari proses pembayaran pajak pembeli yang mencantumkan harga transaksi sudah keberatan dan minta untuk dibatalkan karena tidak sesuai dengan kesepakatan mereka, dan Penggugat selaku penjual telah setuju membayarkan nilai Pajak Penjual senilai harga yang ada di Akta Jual Beli dan telah di validasi oleh kantor Pajak setempat.

Penggugat dalam hal ini sebagai penjual jika membayarkan pajak senilai yang tertera di Akta Jual Beli maka telah sepakat dengan harga yang tercantum dan harga yang telah dibayarkan kepada kantor pajak sehingga alasan yang dibuat oleh Penggugat seharusnya tidak bisa diterima karena merasa di bohongi karena berpendidikan rendah dan segala macam alasan yang diberikan.

3. Pertimbangan Hakim dalam Menagdili Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl

Pertimbangan dalam kasus ini hanya berfokus dalam putusan verstek saja karena para pihak tidak hadir dalam persidangan dan tidak mendengarkan penjelasan pada para pihak sehingga tidak bisa mendapatkan pandangan hukum dari segi tergugat dan dari PPAT itu sendiri. Hakim juga disini hanya melihat itikad jahat dari pembeli yang tidak membayarkan kekurangan pembayaran kepada penjual namun hakim tidak berfokus pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri sehingga membuat bias dari Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT itu sendiri.

Analisa pertimbangan hakim berdasarkan dengan teori yang digunakan apabila dikaitkan dengan teori jual beli tanah dimana jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Pada Pasal 1457 KUH Perdata jual beli hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak atau dengan kata lain belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dnegan dilakukan penyerahan atau *levering*. Dalam kasus tersebut terdapat 2 (dua) belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan rumah dimana kedua belah pihak telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli sejumlah Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dimana pembayaran I (pertama) sejumlah Rp 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan apabila dalam kurun waktu 5 (lima) bulan belum membayarkan sisa pembayaran sejumlah Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) maka sesuai kesepakatan pembeli harus mengosongkan rumah dan penjual berhak kembali ke rumah tersebut. Namun, di Akta Jual Beli antara kedua belah Pihak yaitu tercantum nilai transaksi Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Dalam kasus ini berlaku juga teori wanprestasi, dimana sesuai dengan penjelasan Pasal 1243 KUHPerdata wanprestasi merupakan Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan atau singkatnya adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam waktu 5 (lima) bulan Tergugat tidak ada itikad baik kepada Penggugat untuk membayarkan sisa dari transaksi yang seharusnya dibayarkan yaitu sejumlah Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Dalam kurun waktu tersebut Penggugat sudah mencoba menghubungi Tergugat namun tidak ada jawaban sama sekali sampai kasus tersebut didaftarkan gugatan.

Pada teori perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, namun tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, apabila perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan. Perjanjian di bawah tangan yang dilakukan oleh kedua belah pihak belum memiliki bukti yang kuat sehingga terkait akta tersebut tidak dapat dilanjutkan oleh hakim.

Terkait Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dibatalkan oleh Majelis Hakim dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana telah diatur di dalam Pasal 1874-1984 KUHPerdara. Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan tersebut harus membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut melalui alat bukti lain. Oleh karena itu, selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membanyak manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan.

Sedangkan, apabila dilihat dari segi teori kebatalan dimana hakim memutuskan antara kedua perjanjian di bawah tangan dan akta di bawah tangan tersebut sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Hakim memberikan pembatalan atas perjanjian di bawah tangan dan akta di bawah tangan tersebut karena keduanya sama-sama belum sempurna untuk menjadi bukti di persidangan. Sehingga, majelis hakim memutuskan bahwa untuk keduanya dibatalkan namun sesuai dengan kesepakatan yang awal pada kasus ini apabila Tergugat tidak hadir dan tidak ada itikad baik untuk membayarkan kekurangan kewajibannya maka diperbolehkan untuk mengosongkan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat dan Penggugat dapat kembali di rumah tersebut. Hakim seharusnya melihat dalam syarat objektif dari perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak karena perjanjian tersebut harus batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat tersebut dan yang tetap berlaku hanya Akta Jual Beli dari PPAT dan tetap harus terjadi Balik Nama keatas nama pembeli.

Batal demi hukum adalah istilah hukum yang berarti bahwa dari awal tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan. Istilah lain yang dapat digunakan adalah "void ab

initio", yang berarti "dianggap tidak sah dari awal". Sehingga kembali kepada keadaan yang seperti semula yaitu dianggap tidak pernah terjadi kesepakatan atau perjanjian.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT seharusnya tidak dibatalkan oleh hakim karena telah sesuai prosedur dan penjual beserta isterinya telah sepakat dengan isi dari Akta tersebut yang berkaitan dengan harga transaksi jual beli dari objek tanah tersebut.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Kekuatan perjanjian di bawah tangan dalam kasus ini tidak berkekuatan hukum karena kedua belah pihak menandatangani isi perjanjian tersebut dan tidak terdapat saksi yang sah dan menyaksikan adanya perjanjian tersebut dan tandatangan dalam perjanjian seperti yang telah diatur dalam Pasal 1865 – 1912 KUHPerdota. Perjanjian di bawah tangan tersebut tidak mencakup ketentuan yang jelas maka akan menjadi lemah dalam pembuktiannya.
- b. Akta jual beli antara K dengan AM tetap dapat diproses ke balik nama ke pembeli karena perjanjian dibawah tangan seharusnya batal demi hukum karena terdapat niat jahat kepada PPAT sehingga dianggap bahwa tidak ada perjanjian dibawah tangan sehingga harus tetap terjadi balik nama. Secara hukum ada unsur penipuan dari AM sebagai pihak kedua kepada K selaku penjual dalam bentuk perbedaan harga jual yang sudah disepakati dalam akta di bawah tangan dengan akta jual beli PPAT.
- c. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan Nomor 73/Pdt.G/2013.PN.Btl didasarkan pada adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga hakim memutuskan sesuai dengan isi perjanjian di bawah tangan dan akta jual beli otentik bahwa apabila Tergugat I melakukan wanprestasi, maka harus menanggung konsekuensi bahwa objek tanah tersebut kembali kepada Penggugat dan penggugat harus mengembalikan sejumlah uang yang telah diterima dari tergugat.

2. Saran

- a. Perjanjian jual beli hak atas tanah dengan sertipikat hak milik yang dibuat para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang, sebaiknya dilakukan oleh dan di hadapan pegawai umum yang berwenang dalam hal ini Notaris. Apabila terjadi sengketa dikemudian hari pembuktiannya mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan sah menurut hukum.
- b. Akta Jual Beli lebih baik mencantumkan premis yang jelas dan dipahami oleh para pihak yang membatalkan segala perjanjian dan kesepakatan sebelum ditandatangani Akta Jual Beli oleh para pihak. Sehingga para pihak tidak bisa menyangkal dan menuntut apabila ada tuntutan yang diluar dari Akta Jual Beli tersebut, bahkan Notaris atau PPAT dapat membuat surat pernyataan dari para pihak.
- c. Perjanjian di bawah tangan seharusnya didasarkan dengan ketentuan yang jelas sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada Pasal 1874-1984 KUHPerdota.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hakim Siagian, “*Hukum Perdata*,” USU Press, Medan (2015)
- Abdulkadir Muhammad, “*Hukum dan Penelitian Hukum*,” Citra Aditya Bakti, Bandung (2004).
- _____, “*Hukum Acara Perdata Indonesia*,” PT. Citra Aditya Bakti, Bandung (2012).
- Adjie, Habib, “*Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*,” Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT, Citra Aditya Bakti, Surabaya (2008).
- Adrian Sutedi, “*Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*,” Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta (2010).
- Agus Yudha Hernoko, “*Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*,” Kencana Prenada Media Group, Jakarta (2010).
- Amir Ilyas dan Muhammad Nursal, “*Kumpulan Asas-Asas Hukum*,” Raja Grafindo Persada, Jakarta (2016).
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, “*Jual Beli*,” PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta (2016).
- Hadari Nawawi dan Mimi Martini, “*Penelitian Terapan*,” Gadjah Mada University Press, Yogyakarta (2005).
- I Made Udiana, “*Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*,” Udayana University Press, Denpasar (2011).
- _____, “*Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*,” Udayana University Press, Denpasar (2016).
- P.N.H. Simanjuntak, “*Hukum Perdata Indonesia*,” Kencana, Jakarta (2015).
- Ridwan H R., “*Hukum Administrasi Negara. Edisi Revisi*,” PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta (2006).
- Tan Thong Kie, “*Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*,” PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta (2007).
- [Jual Beli Sebagai Salah Satu Bentuk Perikatan - Hukum Positif Indonesia \(rendratopan.com\)](http://rendratopan.com) diakses pada 21 Mei 2022
- [Jual beli menurut KUHPerdata - Pengacara di Bali \(jasahukumbali.com\)](http://jasahukumbali.com) diakses pada 20 Mei 2022